

岡山県住生活基本計画

令和4(2022)年3月

岡 山 県

目 次

| | |
|---|-----------|
| 第1章 住生活基本計画について | 1 |
| 1 計画策定の趣旨 | 1 |
| 2 計画の位置付け | 2 |
| 3 計画期間 | 3 |
| 第2章 岡山県の住生活を取り巻く現状 | 4 |
| 1 住生活を取り巻く社会経済情勢の動向 | 4 |
| 2 高齢者の居住環境整備の状況 | 8 |
| 3 多様化する住宅確保要配慮者の状況 | 12 |
| 4 住宅の品質・性能等の状況 | 15 |
| 5 住宅ストックの状況と住宅建設の動向 | 18 |
| 6 住宅市場・空き家の動向 | 21 |
| 7 省エネ対策や地球温暖化への対応状況 | 25 |
| 8 災害の状況 | 29 |
| 9 公営住宅整備の状況 | 35 |
| 10 犯罪発生の状況 | 37 |
| 11 住生活に係る県民意向 | 38 |
| 12 「新たな日常」やD X等の進展 | 42 |
| 第3章 基本的な方針 | 43 |
| 1 計画の見直しのポイント | 43 |
| 2 目標設定等の考え方 | 45 |
| 3 基本理念 | 45 |
| 第4章 住宅政策の目標と施策 | 46 |
| 1 施策体系 | 46 |
| 2 目標と基本的な施策 | 49 |
| 目標1：安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 | 49 |
| （1）災害時の安全性向上 | 49 |
| ①災害等に強いまちづくりの推進 | 49 |
| ②防災情報の提供、体制の整備 | 49 |
| ③災害・緊急時における居住の確保 | 50 |
| （2）災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進 . | 52 |

| | |
|--|-----------|
| (3) 住宅の安全性の確保 | 53 |
| ①住宅の耐震性の確保 | 53 |
| ②化学物質等による室内汚染の防止 | 54 |
| (4) 犯罪のない安全・安心まちづくりの推進 | 54 |
| 目標 2：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 | 55 |
| (1) 適正な住宅の管理とリフォームの促進 | 56 |
| (2) マンションの維持管理・建替え・改修の促進 | 56 |
| (3) 住宅の品質・性能の維持及び向上 | 57 |
| (4) 既存の公営住宅の長寿命化等の推進 | 59 |
| (5) 地球と人にやさしい住まいづくり | 59 |
| ①住宅の省エネルギー化の推進 | 59 |
| ②環境に配慮した居住環境の整備 | 60 |
| (6) 良質で安全な新築住宅の供給促進 | 60 |
| (7) 住宅金融制度の活用促進 | 61 |
| 目標 3：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進 | 62 |
| (1) 市町村の空家等対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進 | 62 |
| (2) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実 | 63 |
| (3) 空き家等の適正管理、利活用による空き家増加の抑制 | 63 |
| 目標 4：多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現 | 66 |
| (1) まちづくりとの連携による街なか居住の推進及び居住者の利便性向上 | 66 |
| (2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進 | 67 |
| (3) 地域の拠点形成による地域コミュニティ活動と利便性の向上 | 68 |
| (4) 住宅地の良好な景観の形成 | 69 |
| (5) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供 | 69 |
| (6) 子育て世帯の居住面積水準の向上 | 70 |
| (7) 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消と子育て環境の整備 | 70 |
| 目標 5：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 | 71 |
| (1) 居住の場の多様化、柔軟化の推進 | 71 |
| (2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進 | 72 |
| (3) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDXや住宅の生産・管理プロセス のDXの推進 | 73 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| 目標 6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備 | 74 |
| (1) 県産材を活用した住宅建設の促進 | 74 |
| (2) 住宅ストックビジネス等多様なニーズに応える市場づくり | 75 |
| (3) 安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり | 76 |
| 目標 7：高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】 | 77 |
| (1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標 | 78 |
| (2) 目標を達成するために必要な事項 | 78 |
| ①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給促進 | 78 |
| ②高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 | 79 |
| ③高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進 | 80 |
| ④地域包括ケアシステムの構築 | 80 |
| (3) その他の高齢者の居住の安定確保のために必要な事項 | 81 |
| 目標 8：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備 | |
| 【賃貸住宅供給促進計画】 | 83 |
| (1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 | 84 |
| ①住宅確保要配慮者の範囲 | 84 |
| ②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 | 85 |
| (2) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進 | 85 |
| ①公営住宅 | 85 |
| ②公的賃貸住宅 | 86 |
| (3) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進 | 87 |
| ①セーフティネット住宅の確保や登録事業者の指導等 | 87 |
| ②居住支援 | 87 |
| (4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化 | 87 |
| 3 指標一覧【再掲】 | 89 |
| 第5章 公営住宅の供給目標量 | 91 |
| 1 基本的な考え方 | 91 |
| 2 公営住宅の供給目標量 | 91 |
| 第6章 施策推進に必要な事項 | 92 |

| | |
|----------------------------------|------------|
| 別紙 1 誘導居住面積水準 | 94 |
| 別紙 2 最低居住面積水準 | 95 |
| 別紙 3 住宅性能水準 | 96 |
| 別紙 4 居住環境水準 | 98 |
| 別紙 5 岡山県サービス付き高齢者向け住宅の登録基準 | 99 |
| 【参考資料】 | 105 |
| 1 岡山県住生活基本計画【概要版】 | 107 |
| 2 岡山県住生活基本計画懇談会 | 111 |
| 3 用語の解説 | 112 |

第1章 住生活基本計画について

1 計画策定の趣旨

岡山県では、平成 18（2006）年に制定された住生活基本法に基づく都道府県計画として、全国計画に即して、「岡山県住生活基本計画『おかやま夢づくり快適住生活プラン』」を平成 19（2007）年 3 月に策定し、県民の快適で豊かな住生活を実現するため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な施策を定め、住宅政策を総合的かつ計画的に推進してきました。その後、社会経済情勢の変化や全国計画の変更を踏まえ、岡山県住生活基本計画の改定を行ってきました。

この間の我が国を取り巻く環境の変化として、本格的な人口減少・長寿社会が到来するとともに、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化しています。本県でも、人口減少・高齢化が進行するとともに、平成 30（2018）年 7 月豪雨では、県内各地で、ほとんど経験のない規模の被害を受けるなど、住生活を取り巻く環境はこれまでと異なる局面となっており、さまざまな構造的な課題が顕在化してきています。

このような状況の中、本県の諸課題を踏まえ、「第 3 次晴れの国おかやま生き生きプラン」を令和 3（2021）年 3 月に策定しました。プランでは、前向きに挑戦できる岡山、明日が楽しみになる岡山、すなわち、すべての県民が明るい笑顔で暮らす「生き生き岡山」の実現を県政の基本目標としています。その達成に向けては、「顧客重視」、「コスト意識」、「スピード感」の 3 つの視点を持ち、新たな手法やデジタル技術の活用などを進め、さまざまな主体の参画、市町村等との連携・協働を基調として、時代の要請に的確に対応できる柔軟で活力ある県政運営を行うこととしています。

一方、国では、令和の新たな時代における住宅政策の指針として、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の 3 つの視点に基づく 8 つの目標を掲げ、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの 10 年間で計画期間とする新たな全国計画が令和 3（2021）年 3 月に策定されました。全国計画では、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性や、2050 年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性などが示されています。

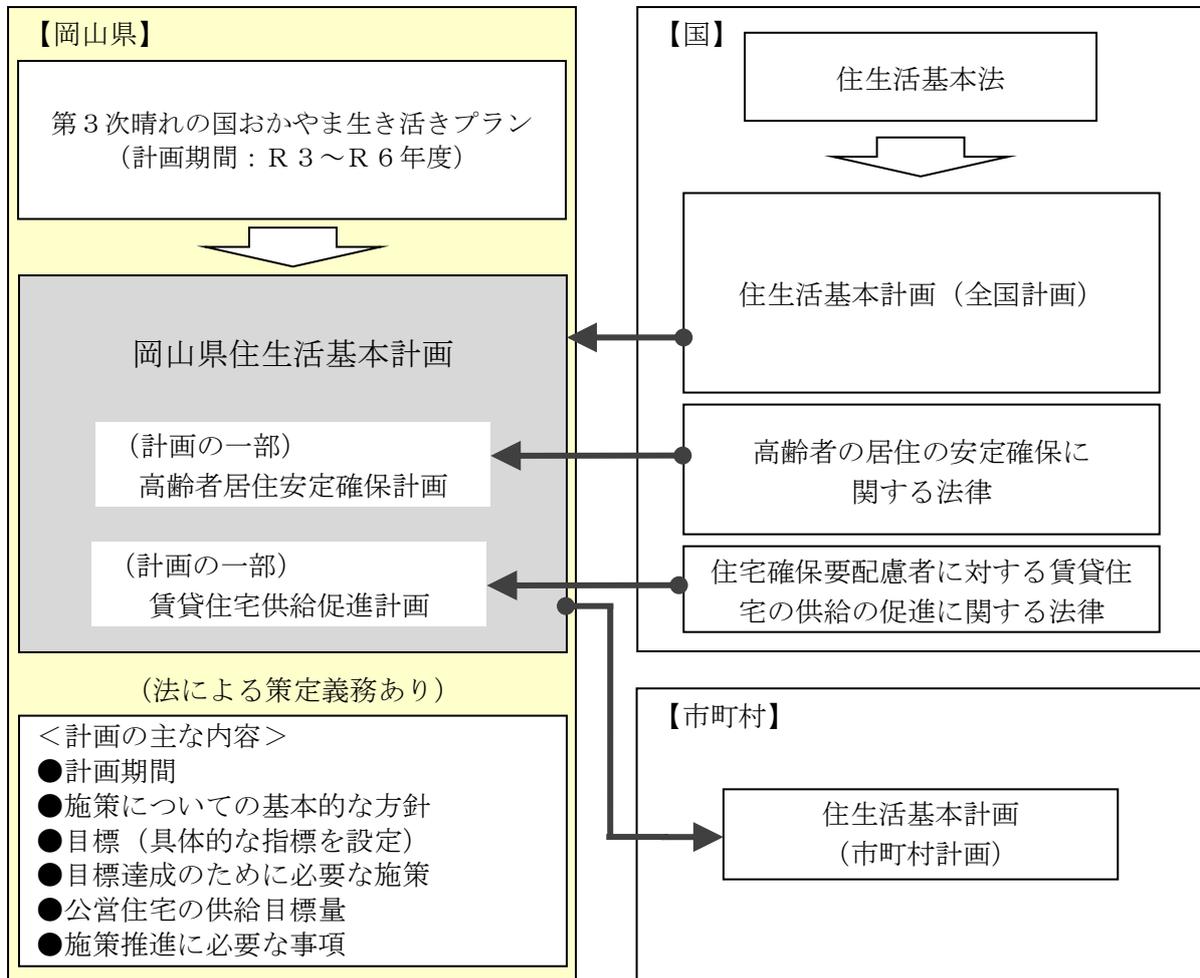
県においても、この策定を受け、「岡山県住生活基本計画」の改定を行うものです。

2 計画の位置付け

【岡山県住生活基本計画について】

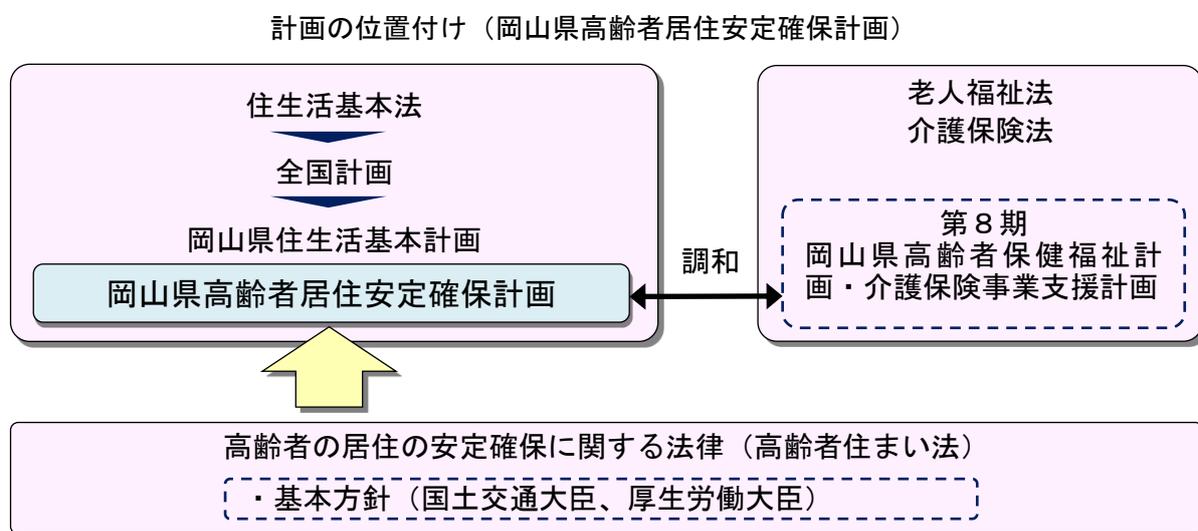
- 本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項に基づく都道府県計画として策定するものです。
- 本計画は、県政において最上位に位置付ける総合的な計画である「第 3 次晴れの国おかやま生き生きプラン」等に沿って、住生活分野の施策を重点的に推進していくための、今後 10 年間の方向を示すものです。
- 本計画は、市町村が市町村住生活基本計画を策定する際や地域の実情に応じた住宅施策を展開していく際の指針となるものです。
- 本計画で、高齢者の居住の安定確保に係る部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）第 4 条に基づく「岡山県高齢者居住安定確保計画」として策定するものです。
- 本計画で、住宅の確保に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に係る部分は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）第 5 条に基づく「岡山県賃貸住宅供給促進計画」として策定するものです。

計画の位置付け（岡山県住生活基本計画）



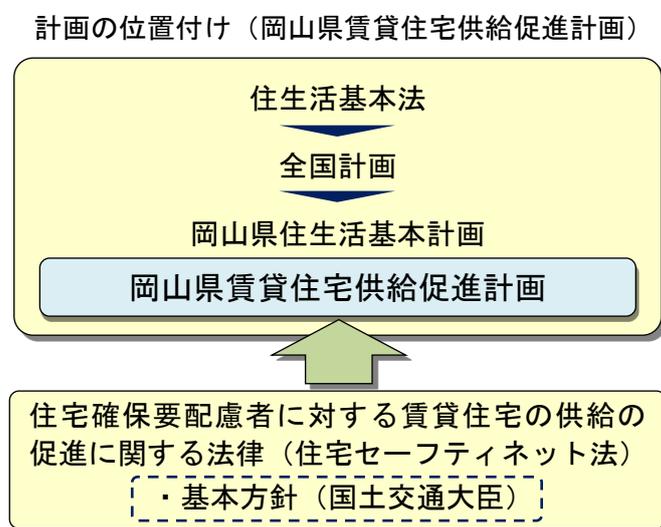
【岡山県高齢者居住安定確保計画について】

本計画中、高齢者の居住の安定確保に係る部分は、「岡山県住生活基本計画」の一部であるとともに、高齢者住まい法に基づく「岡山県高齢者居住安定確保計画」となるものです。



【岡山県賃貸住宅供給促進計画について】

本計画中、住宅の確保に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に係る部分は、「岡山県住生活基本計画」の一部であるとともに、住宅セーフティネット法に基づく「岡山県賃貸住宅供給促進計画」となるものです。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの10年間とします。ただし、今後の社会経済情勢の変化や多様化する県民のニーズへの対応等を踏まえ、概ね5年後に見直しを行います。

なお、岡山県高齢者居住安定確保計画に係るものにあつては、「岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画」との整合を図るため、同計画の見直しに合わせて見直しを行います。

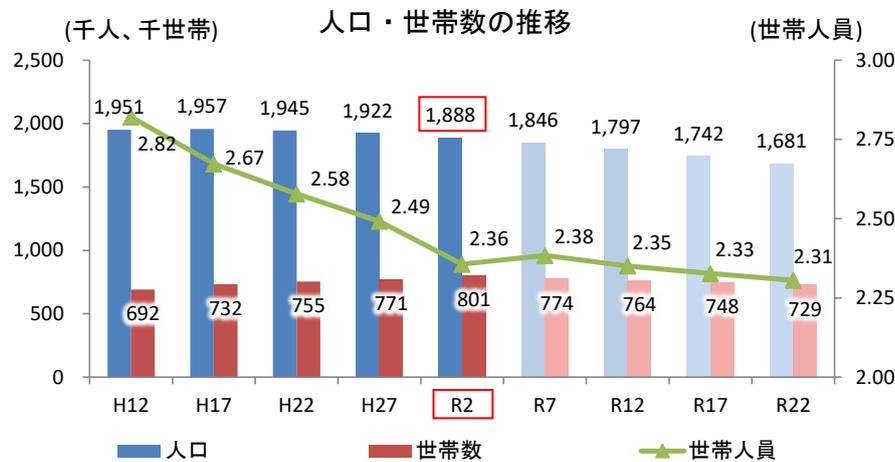
第2章 岡山県の住生活を取り巻く現状

1 住生活を取り巻く社会経済情勢の動向

本県の人口・世帯数は今後減少する一方で、高齢化は進行すると予想されています。また、本県の健康寿命は近年上昇傾向にあり、住生活の観点でも今後の本格的な人口減少・長寿社会の到来に対応していくことが求められます。

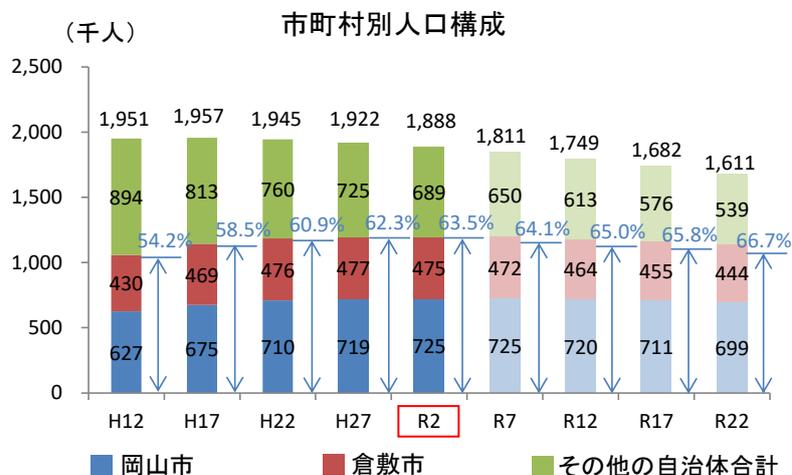
(1) 人口・世帯数

本県の人口は、平成17(2005)年をピークとして減少しており、将来的にも減少が続く見込みです。令和12(2030)年には、約1,797千人となり、令和2年(2020)年に比べ約5%減少します。また、世帯人員も同様に減少し、令和12(2030)年には、2.35人/世帯となると想定されます。



出典：国勢調査 (H12、H17、H22、H27、R2)、日本の地域別将来推計人口<H30.3> (国立社会保障・人口問題研究所)
日本の世帯数の将来推計(都道府県)<H31.4> (国立社会保障・人口問題研究所)

県内の市町村別の人口では、県人口の約6割が、政令市である岡山市、中核市の倉敷市に居住しています。また、将来的にも岡山市、倉敷市の占める人口の割合が増加する見込みです。

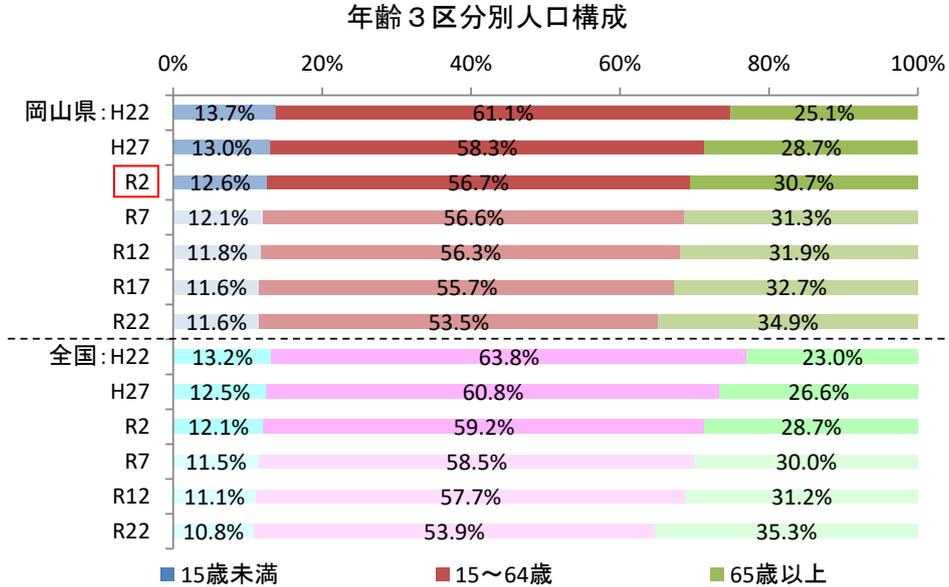


出典：国勢調査 (H12、H17、H22、H27、R2)、日本の地域別将来推計人口<H30.3推計> (国立社会保障・人口問題研究所)

(2) 年齢3区分別人口構成

令和2（2020）年における本県の15歳未満の人口構成比は12.6%であり、平成22（2010）年から減少傾向にあることから、少子化の進行が見込まれます。

また、65歳以上の人口構成比は30.7%であり、県民の約3人に1人は高齢者となっています。全国と比べても、本県の高齢化率はやや高い傾向にあります。

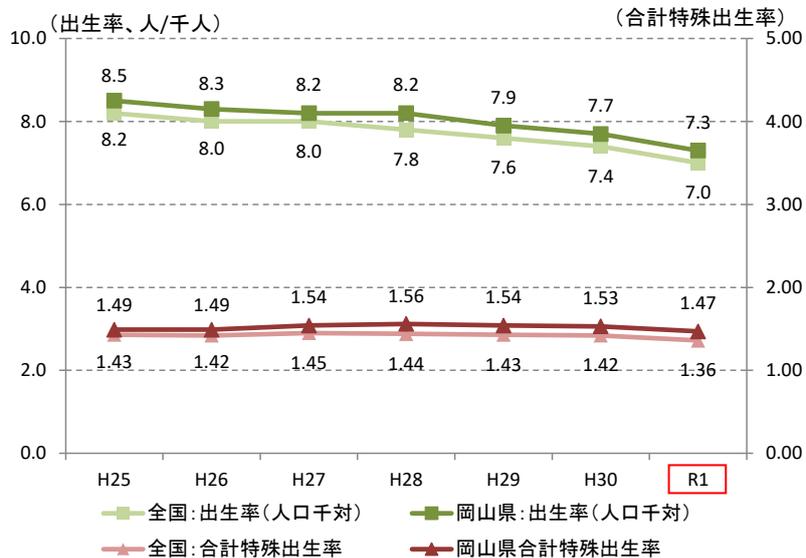


出典：国勢調査（H22、H27、R2）、
日本の地域別将来推計人口<H30.3推計>（国立社会保障・人口問題研究所）

(3) 出生率と合計特殊出生率

令和元（2019）年における本県の出生率は、人口1,000人に対して7.3であり、平成27（2015）年の8.2人から減少傾向にあります。合計特殊出生率については、平成27（2015）年以降、横ばいであり、令和元（2019）年では1.47となっています。出生率、合計特殊出生率とも近年は全国平均より高くなっています。

出生率と合計特殊出生率の推移

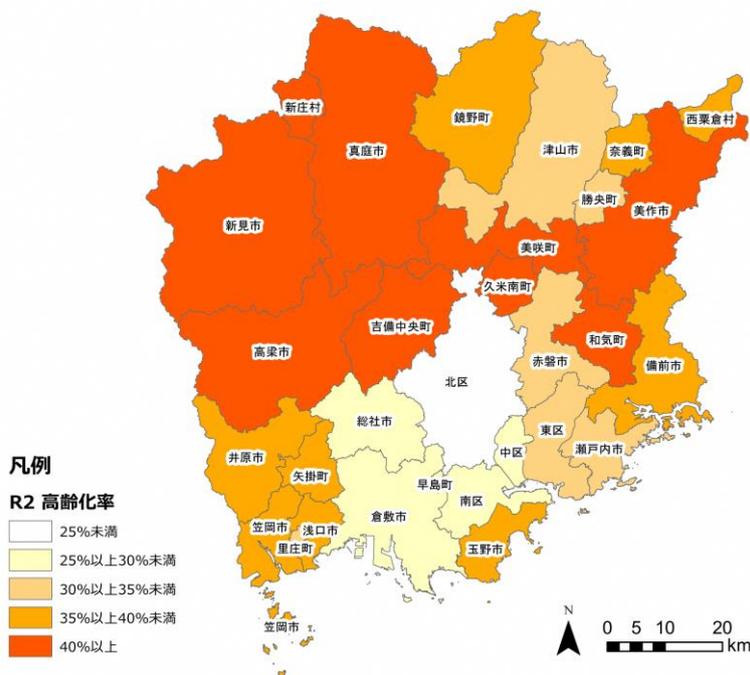


出典：人口動態統計（H25～R1）

(4) 市町村別の高齢化率

県内の市町村別の高齢化率は、岡山市北区を除き全ての市町村で 25%以上となっています。特に、県北部や東部での高齢化率が高く、40%以上の市町村も見受けられます。

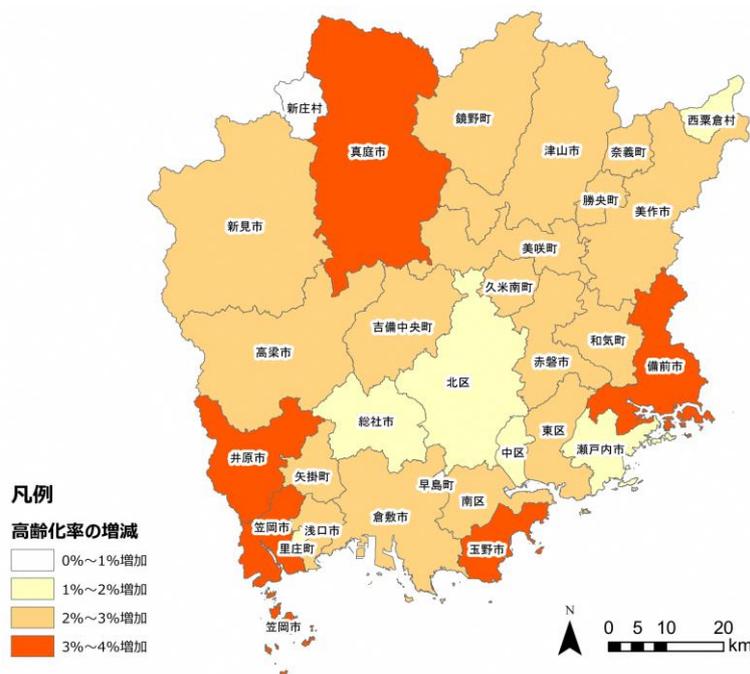
市町村別高齢化率



出典：国勢調査（R2）

平成 27（2015）年から令和 2（2020）年にかけての高齢化率の推移を見ると、多くの市町で 2%以上高齢化率が増加しています。

市町村別の高齢化率の推移（平成 27（2015）年から令和 2（2020）年）

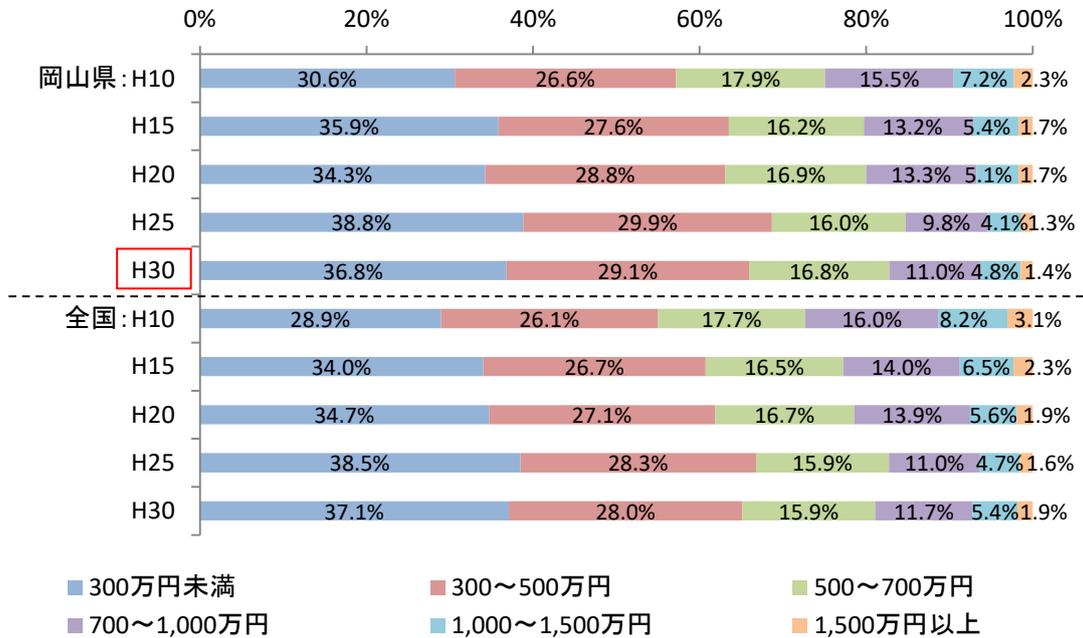


出典：国勢調査（H27、R2）

(5) 世帯収入

世帯の年間収入では、年収 300 万円未満の低収入層の割合が平成 10（1998）年から増加傾向にあり、平成 30（2018）年には 36.8%となっています。また、収入層の構成は全国とほぼ同じ傾向にあります。

世帯の年間収入構成

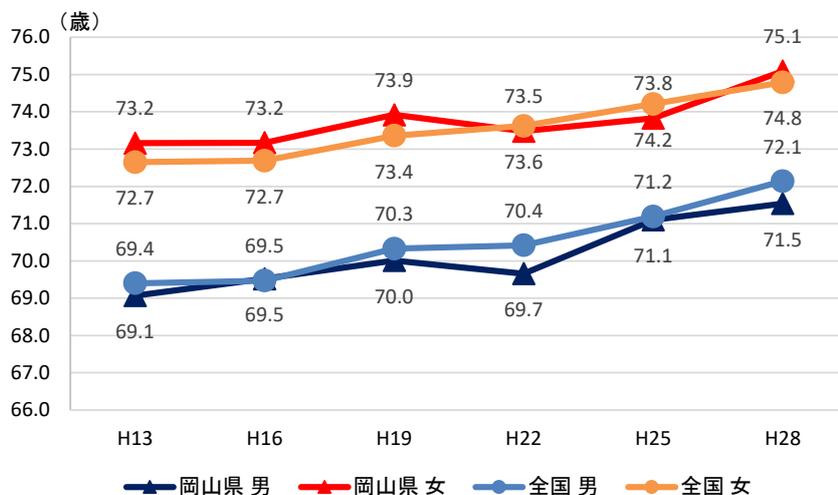


出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

(6) 健康寿命

平成 28（2016）年における本県の健康寿命（平均寿命から寝たきりや認知症など介護状態の期間を差し引いた期間）は、男性で 71.5 歳、女性で 75.1 歳となっており、平成 13（2001）年以降、男女ともに上昇傾向にあります。また、本県の男性の健康寿命は、全国の男性と比較して低い傾向にあります。

健康寿命の推移



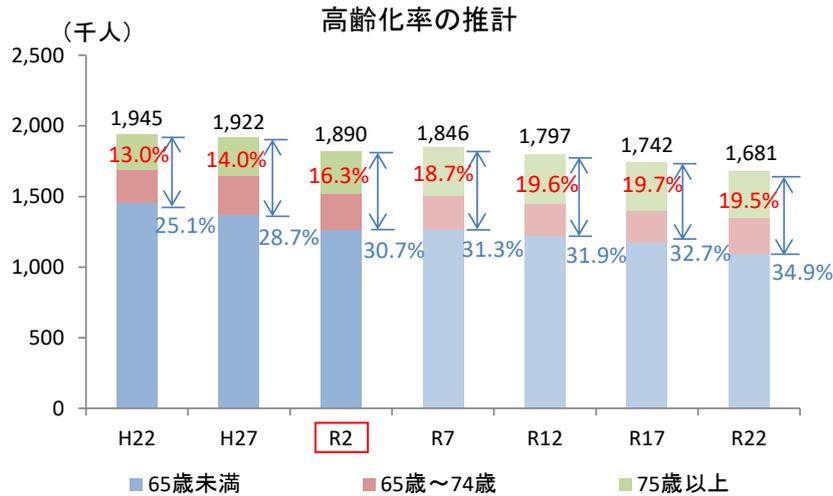
出典：都道府県別健康寿命（厚生労働科学研究 研究報告書）

2 高齢者の居住環境整備の状況

令和 22 (2040) 年には県内の総人口のうち 3 人に 1 人が高齢者 (65 歳以上) になると推計されています。また、要支援・要介護認定者や単身高齢者についても増加傾向にあり、高齢者が安心して生活できる居住環境を確保することが求められます。

(1) 高齢化率の推計

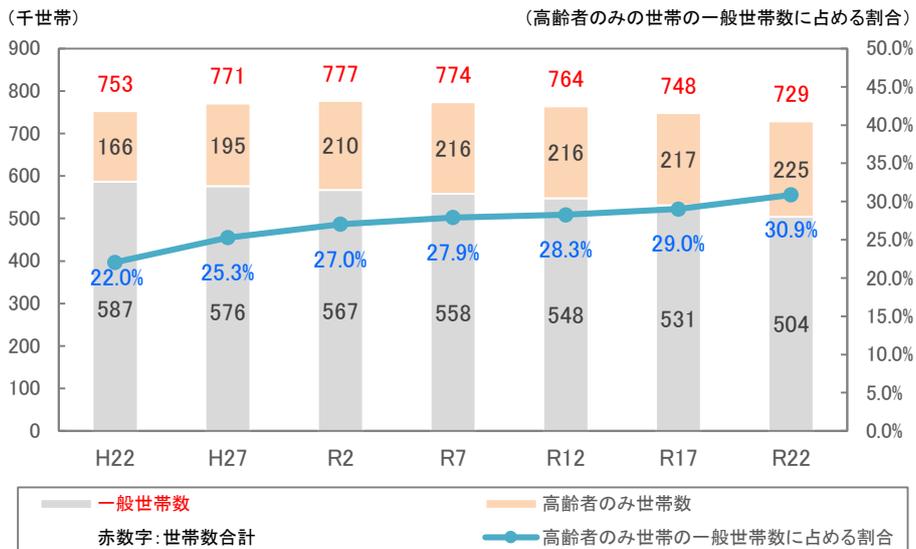
本県の令和 2 (2020) 年の 65 歳以上の高齢者の割合は 30.7%、75 歳以上の高齢者の割合は 16.3% となっています。これらは、今後も増加すると推計されています。



出典：国勢調査 (H22、H27、R2)、日本の地域別将来推計人口<H30.3 推計> (国立社会保障・人口問題研究所)

高齢化の動向について世帯数の観点で見ると、平成 27 (2015) 年の高齢者のみ世帯の一般世帯数に占める割合は 25.3% となっています。また、将来的には、世帯数は減少する一方で、高齢者のみ世帯は増加すると推計されています。

高齢者のみ世帯数の推計

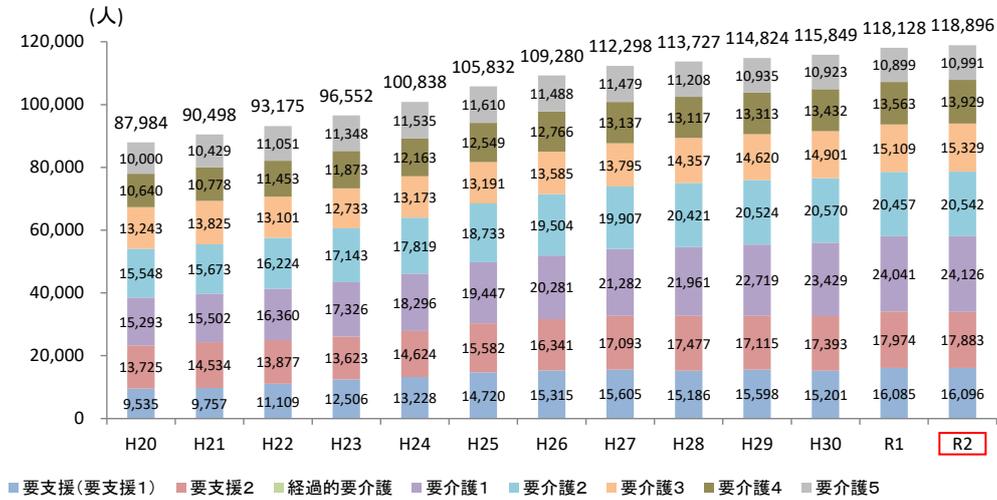


出典：日本の世帯数の将来推計 (都道府県別推計) <H30.3 推計> (国立社会保障・人口問題研究所)
※H22 年、H27 年は、家族類型不詳又は世帯主の年齢不詳の世帯数を按分した世帯数)

(2) 介護保険認定の状況

本県における要支援・要介護認定者数は、平成 20 (2008) 年以降年々増加しており、令和 2 (2020) 年には約 11.9 万人と、平成 20 (2008) 年の約 1.4 倍となっています。

介護保険認定の状況



※各年 3 月実績
出典：岡山県長寿社会課資料

要支援・要介護認定者数の将来推計について、令和 22 (2040) 年度には約 14.5 万人と推計されており、令和 2 (2020) 年度と比較して約 2.6 万人、22%増加すると予想されます。また、要支援・要介護認定者数の将来の増加割合は、高齢者数と比較して高くなっています。

要支援・要介護認定者と高齢者の将来推計

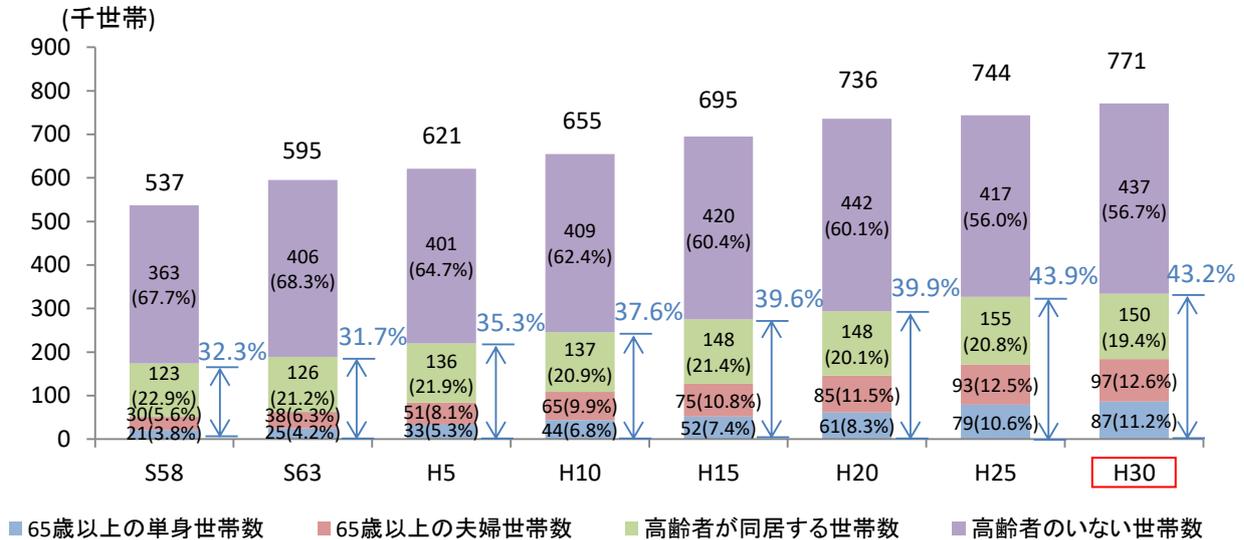
| | 令和2年度 (2020) | 令和7年度 (2025) | 令和22年度 (2040) |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 要支援・要介護認定者数 | 119千人 | 131千人 | 145千人 |
| (R2を100%とした場合の増減比) | 100% | 110% | 122% |
| 高齢者数 | 576千人 | 579千人 | 587千人 |
| (R2を100%とした場合の増減比) | 100% | 101% | 102% |

出典：日本の地域別将来推計人口<H30.3推計> (国立社会保障・人口問題研究所)
第8期岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画

(3) 高齢者のいる世帯の状況

65歳以上の高齢者のいる世帯の割合は増加しており、平成30(2018)年には、世帯総数約77万世帯のうち約43%を占めています。特に65歳以上の単身世帯及び夫婦世帯の数は昭和58(1983)年から平成30(2018)年にかけて約3.6倍に増加しています。

高齢者のいる世帯の状況

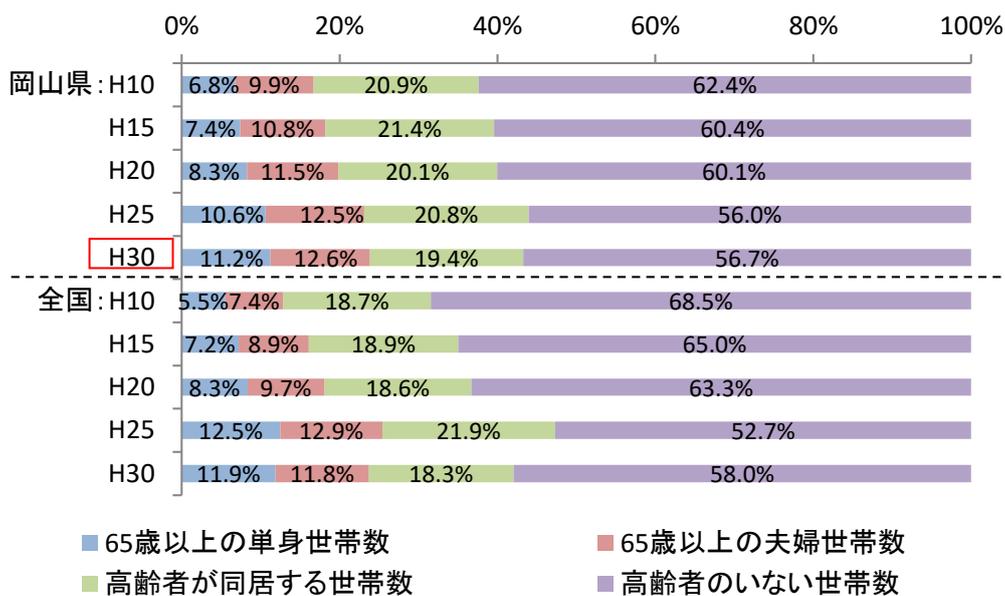


※「65歳以上の夫婦世帯」は一方が65歳以上も含む

出典：住宅・土地統計調査 (S58、S63、H5、H10、H15、H20、H25、H30)

65歳以上の高齢者のいる世帯割合について、平成30(2018)年現在で本県の「65歳以上の単身世帯数」の割合は全国に比べ0.7%低くなっています。一方、「65歳以上の夫婦世帯数」及び「高齢者が同居する世帯数」の割合は全国に比べ、それぞれ0.8%、1.1%高くなっています。

高齢者のいる世帯割合の状況



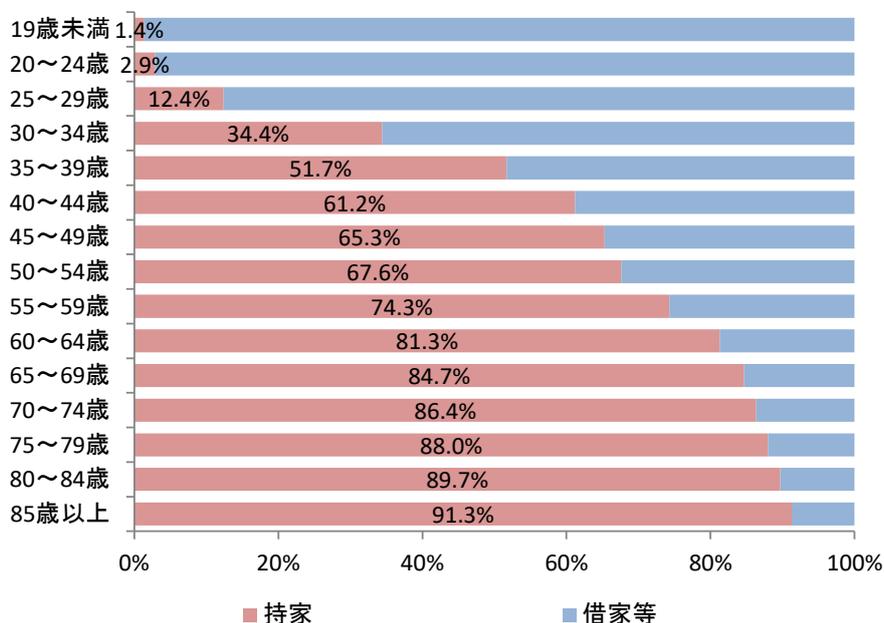
※「65歳以上の夫婦世帯」は一方が65歳以上も含む

出典：住宅・土地統計調査 (H10、H15、H20、H25、H30)

(4) 年齢別持家率

持家率は、年齢が上がるにつれて高くなっており、65歳以上の持家率は87.6%となっています（令和2（2020）年時点）。

年齢別持家率

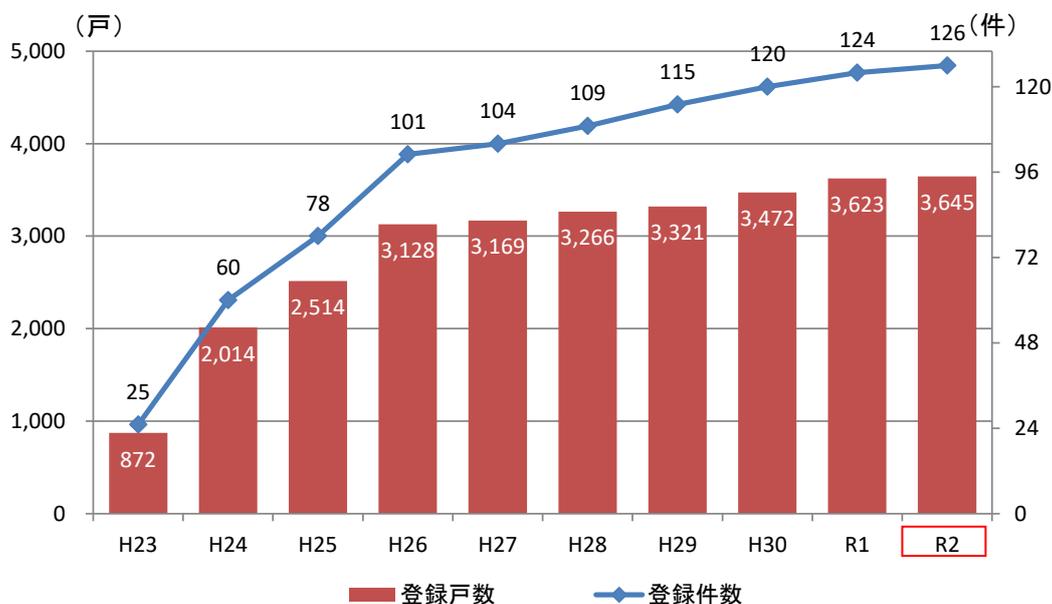


出典：令和2（2020）年国勢調査

(5) サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、平成23（2011）年の登録開始以降、登録戸数、登録件数ともに増加傾向にあります。平成26（2014）年以降は、微増傾向であり、令和2（2020）年現在は3,645戸（126件）となっています。

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数の推移



出典：岡山県住宅課資料

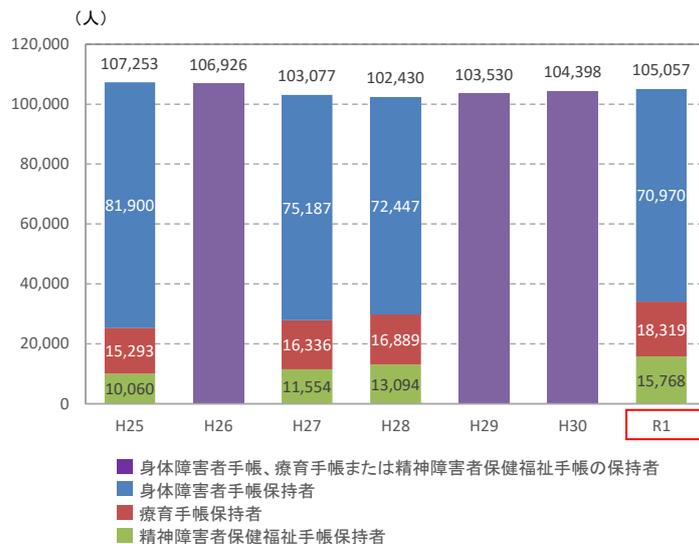
3 多様化する住宅確保要配慮者の状況

今後も増加が見込まれる高齢者単身世帯に加え、障害のある方や子育て世帯、外国人など多様な住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住宅を確保することが求められます。

(1) 障害のある方

本県の障害者手帳等保持者数は、平成 25 (2013) 年度以降、ほぼ横ばい傾向であり、令和元 (2019) 年度は約 10.5 万人となっています。内訳として、身体障害者手帳保持者数は減少傾向にありますが、療育手帳保持者数や精神障害者保健福祉手帳保持者数が増加傾向にあります。

身体障害者手帳、療育手帳または精神障害者保健福祉手帳の保持者の推移

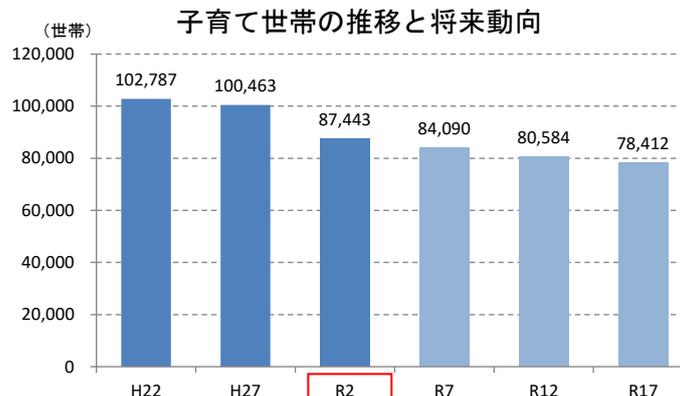


※H26、H29、H30の「身体障害者手帳保持者」「療育手帳保持者」「精神障害者保健福祉手帳保持者」の内訳については、出典資料において公表されていないため、「身体障害者手帳、療育手帳または精神障害者保健福祉手帳の保持者」とし、合算して集計した。

出典：第5期岡山県障害福祉計画・第1期岡山県障害児福祉計画、第6期岡山県障害福祉計画・第2期岡山県障害児福祉計画（岡山県障害福祉課）

(2) 子育て世帯

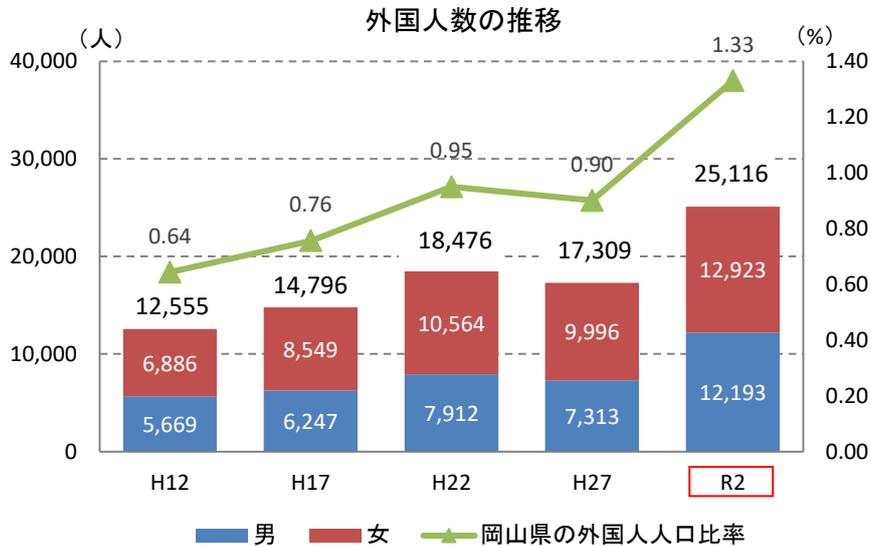
本県の子育て世帯（世帯主年齢が22～45歳で子どものいる核家族世帯）は、平成22（2010）年以降減少傾向にあり、特に平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけて約1.3万世帯減少しています。また、今後も減少が続き、令和12（2030）年には、約8.1万世帯になると推計されています。



出典：国勢調査（H22、H27、R2）、日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）〈H31.4〉（国立社会保障・人口問題研究所）

(3) 外国人

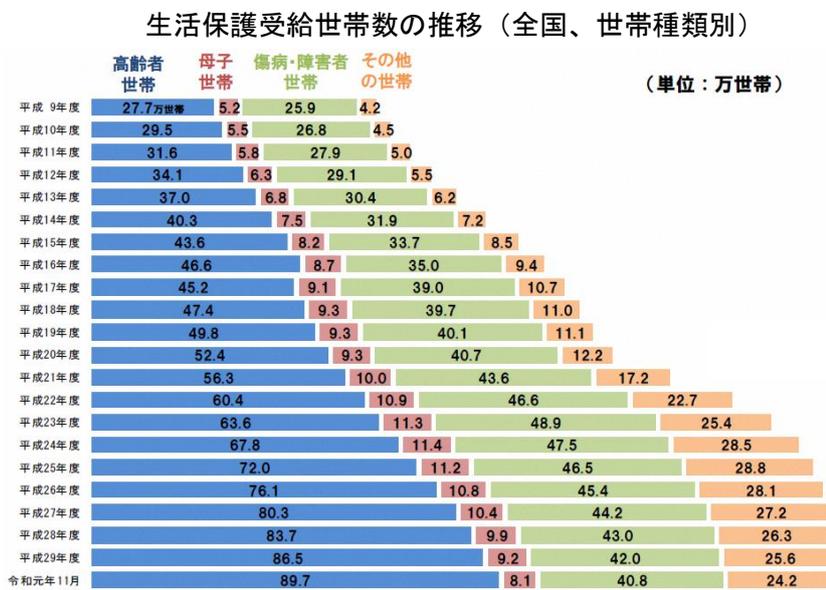
本県には令和2（2020）年時点で約2.5万人（岡山県総人口の約1％）の外国人が居住しています。特に、平成27（2015）年から令和2（2020）年にかけて、約8千人増加しています。



出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27、R2）

(4) 生活保護受給世帯の状況

全国的生活保護受給世帯数は、平成26（2014）年度まで増加傾向でしたが、平成27（2015）年度以降は、ほぼ横ばいとなっています。世帯類型別にみると特に高齢者世帯の生活保護受給世帯数が増加しています。



※ 高齢者世帯の91.6%が単身世帯（令和元年11月）。

注：世帯数は各年度の1か月平均であり、保護停止中の世帯は含まない。

資料：被保護者調査（厚生労働省）（平成23年度以前は福祉行政報告例）（令和元年11月分は速報値）

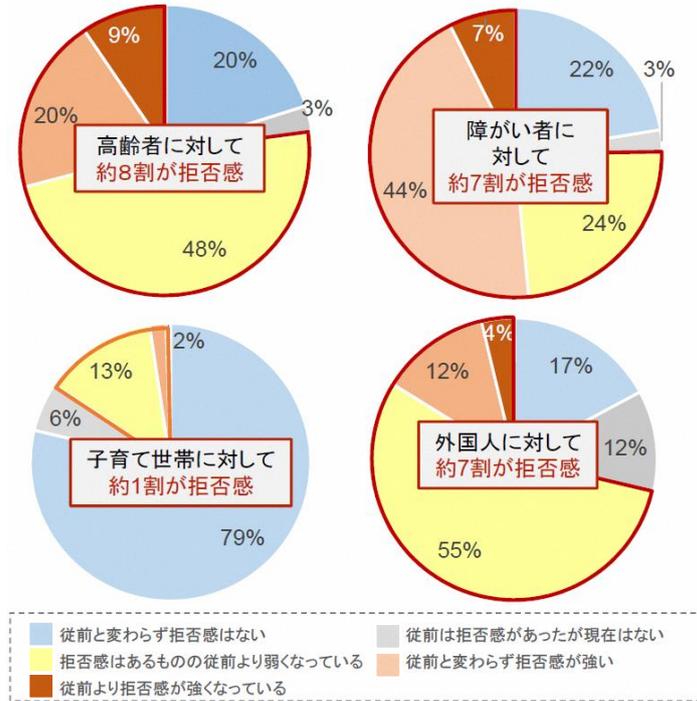
- 高齢者世帯：男女とも65歳以上（平成17年3月以前は、男65歳以上、女60歳以上）の者のみで構成されている世帯か、これらに18歳未満の者が加わった世帯
- 母子世帯：死別・離別・生死不明及び未婚等により現に配偶者がいない65歳未満（平成17年3月以前は、18歳以上60歳未満）の女子と18歳未満のその子（養子を含む。）のみで構成されている世帯
- 障害者世帯：世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身の障害のため働けない者である世帯
- 傷病者世帯：世帯主が入院（介護老人保健施設入所を含む。）しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯
- その他の世帯：上記以外の世帯

出典：生活保護関係全国係長会議資料（令和2年3月、厚生労働省 社会・援護局保護課）

(5) 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

全国の住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況について、一定割合の大家は住宅確保要配慮者の入居に対して拒否感を有しており、入居制限がなされている状況です。入居制限の理由としては、家賃の支払いに対する不安が一番高い割合となっています。

住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況（全国）
住宅確保要配慮者の入居に対する賃貸人の意識



入居制限の状況



入居制限する理由



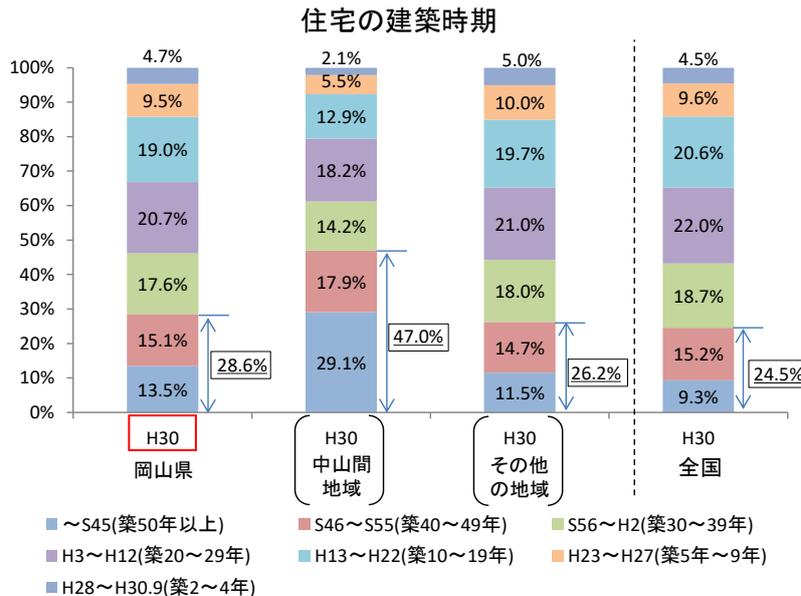
出典：社会資本整備審議会住宅地分科会資料（第50回、参考資料2 我が国の居住者を巡る状況について）

4 住宅の品質・性能等の状況

本県の築40年を超える住宅の割合は約3割と住宅の高齢化も進んでいます。そのため、住宅の耐震化やバリアフリー化への対応、住宅性能表示の活用など、良質で安全な住宅を供給することが求められます。

(1) 建築時期

本県における住宅の建築時期では、平成30(2018)年現在で、築40年以上^{※1}の住宅が住宅総数の28.6%を占めており、全国と比べると約4%高くなっています。特に、中山間地域^{※2}では、住宅の半数程度が築40年以上となっています。



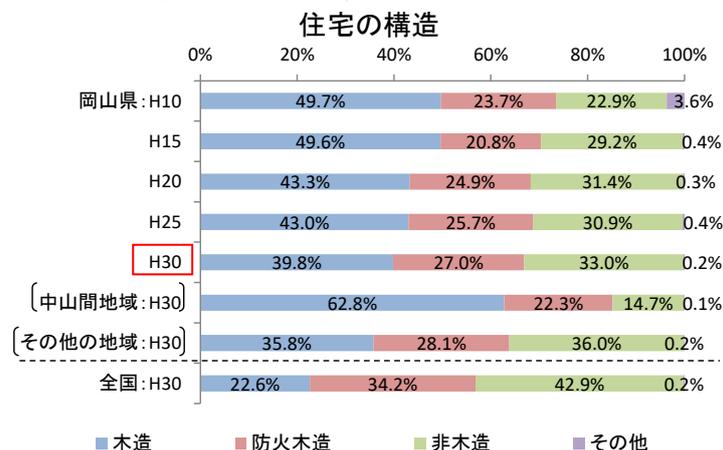
※1: 図中の築年数は令和2(2020)年を基準年とした場合の築年数を示しています。

※2: 各種統計データを加工・分析するため「岡山県中山間地域活性化基本方針(改訂版)〈令和3年2月〉」を参考に、便宜上、井原市、高梁市、新見市、備前市、真庭市、美作市、和気町、矢掛町、新庄村、鏡野町、奈義町、西粟倉村、久米南町、美咲町、吉備中央町を中山間地域と設定した。(本集計項目以降についても同様)

出典: 平成30年住宅・土地統計調査

(2) 構造

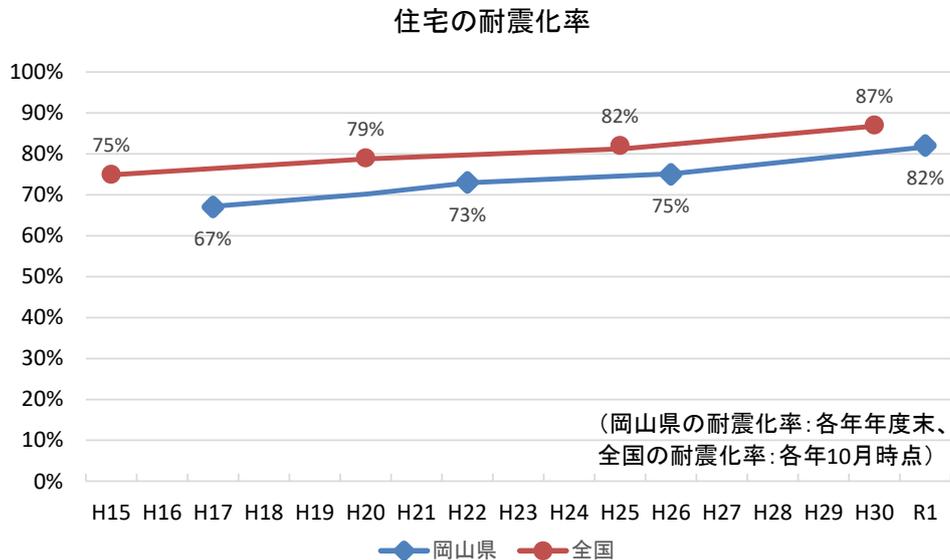
本県の住宅の構造について、住宅総数に対する木造住宅の割合は減少し、防火木造住宅の割合が増加しています。一方、非木造住宅の割合は平成30(2018)年で33%となっており、全国と比べると約10%低くなっています。また、中山間地域における木造住宅の割合は約63%となっています。



出典: 住宅・土地統計調査 (H10、H15、H20、H25、H30)

(3) 耐震化

令和元（2019）年度末現在における本県の住宅の耐震化率は 82%であり、平成 17（2005）年度末から 15%増加しています。しかし、平成 30（2018）年の全国の耐震化率 87%と比較すると 5%低くなっています。



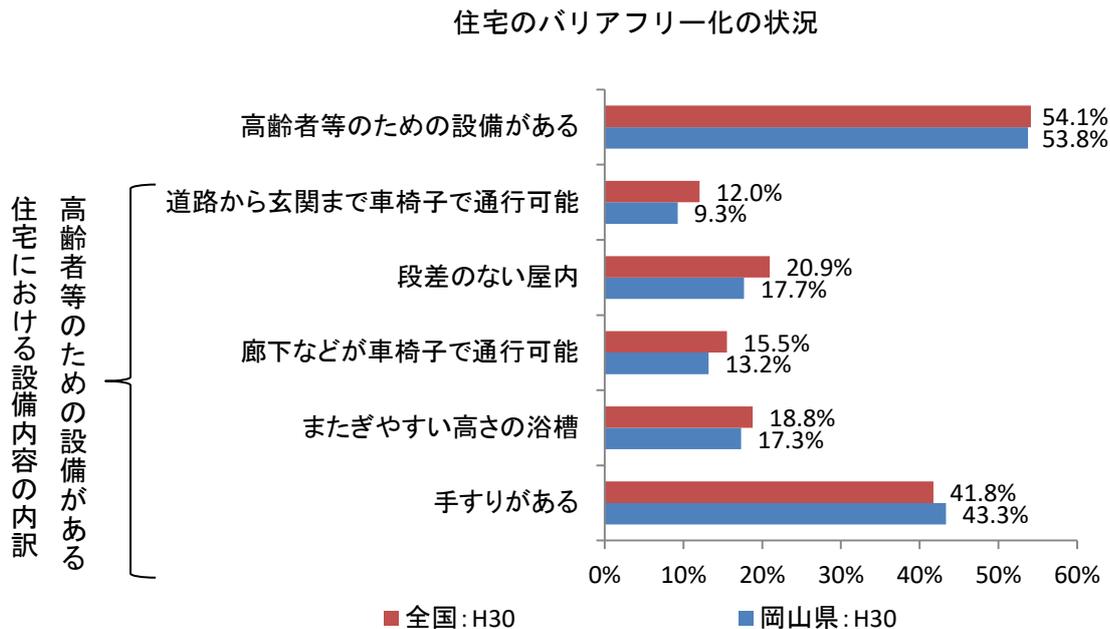
※ 1 : 全国の耐震化率の算出方法 : 耐震性ありの住宅戸数 (新耐震基準で建てられた住宅戸数 + 旧耐震基準で建てられた住宅のうち耐震性ありと判定された戸数) / 総住宅戸数

※ 2 : 岡山県の耐震化率の算出方法 : 住宅・土地統計調査を用いて、国の推計方法に準じて推計

出典 : 岡山県建築指導課資料、住宅の耐震化の進捗状況 (国土交通省)

(4) バリアフリー化

平成 30（2018）年度における住宅のバリアフリー化の状況をみると、住宅総数に占める高齢者等のための設備がある住宅は 53.8%であり、全国とほぼ同等に整備されています。

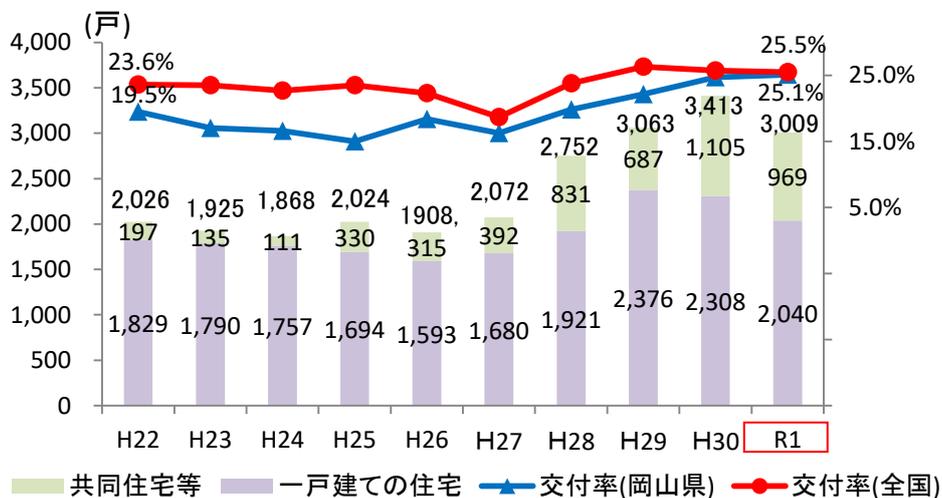


出典 : 平成 30 年住宅・土地統計調査

(5) 住宅性能表示

本県の設計住宅性能評価書が交付された住宅は、平成 28 (2016) 年度以降上昇傾向にあり、令和元 (2019) 年度で 3,009 戸、住宅着工件数に対する交付率は 25.1% となっています。なお、令和元 (2019) 年度の交付率は全国と同等の水準になっています。

住宅性能表示の活用状況



出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会 HP、国土交通省資料

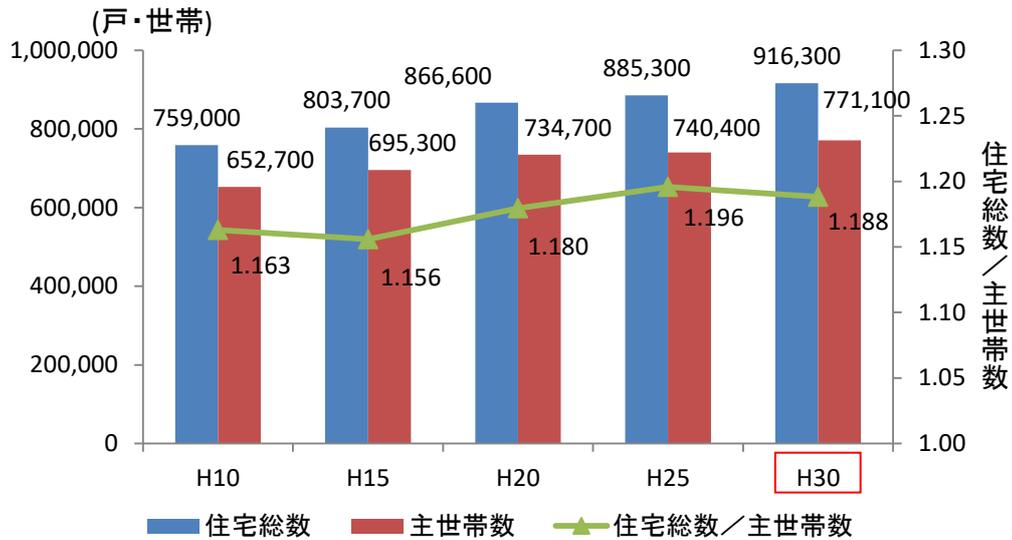
5 住宅ストックの状況と住宅建設の動向

本県の住宅総数及び主世帯数は年々増加しています。また、持家・借家等の住宅の所有の関係、戸建・共同住宅等の住宅の建て方、住宅の規模（延床面積の平均値）は、県内でも地域差が大きく、地域の住宅ストックの状況を踏まえた対応が求められます。

(1) 住宅ストック

本県の住宅総数は、年々増加しており、平成30(2018)年では、約91.6万戸となっています。また、住宅総数は主世帯数を上回っており、世帯数の約1.2倍の住宅ストックがあります。

住宅ストックの推移

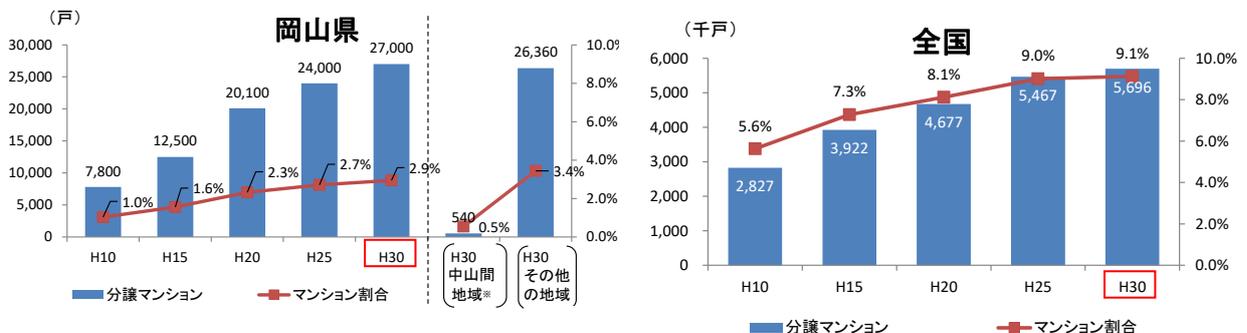


主世帯：1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を主世帯と定義する。

出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

本県に分譲マンションストックは、平成30(2018)年に約2.7万戸となっています。これは、住宅総数の2.9%に当たり、全国に比べ約6%低くなっています。また、中山間地域では住宅総数の1%未満となっています。

分譲マンションストックの推移

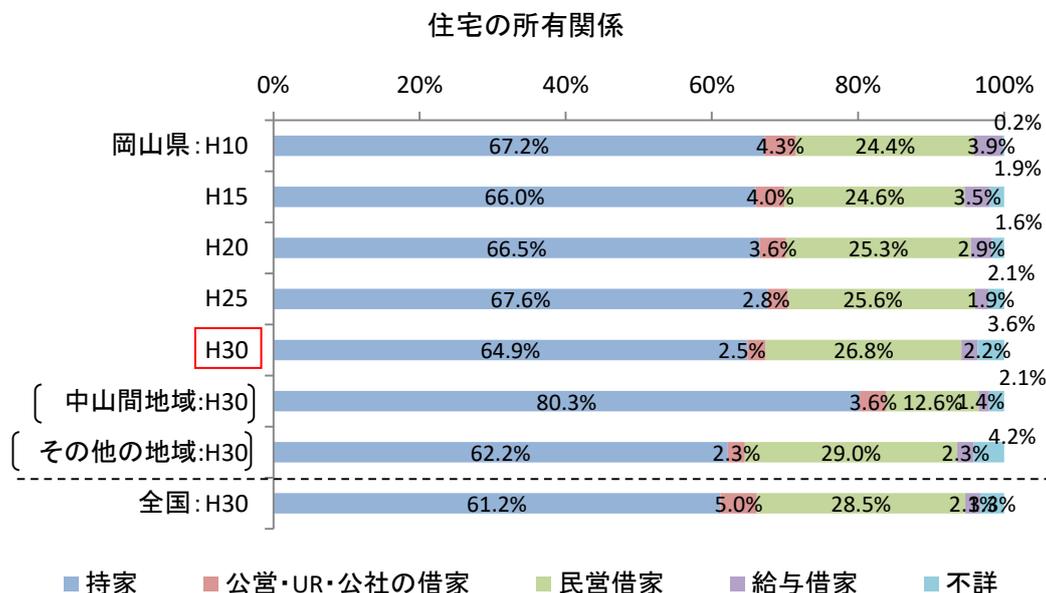


※「住宅の所有関係：持ち家」、「建て方：共同住宅」である住宅を分譲マンションと定義して集計を行った。

出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

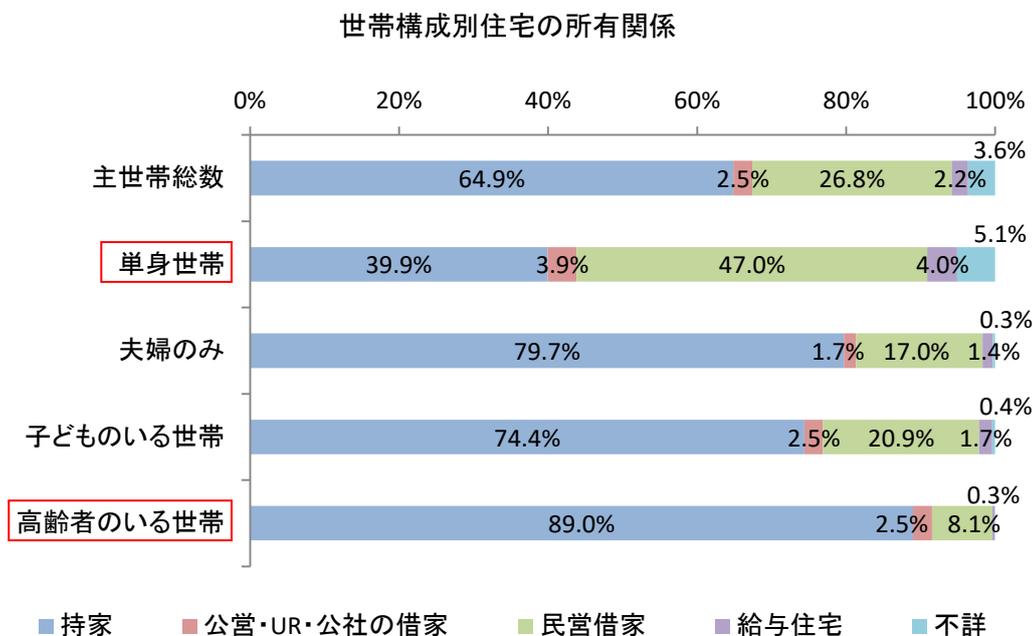
(2) 所有関係

住宅の所有状況について、本県全体の持家率は平成 30（2018）年で 64.9% となっており、全国に比べ約 4% 高い状況です。また、中山間地域における持家率は 8 割以上となっています。



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

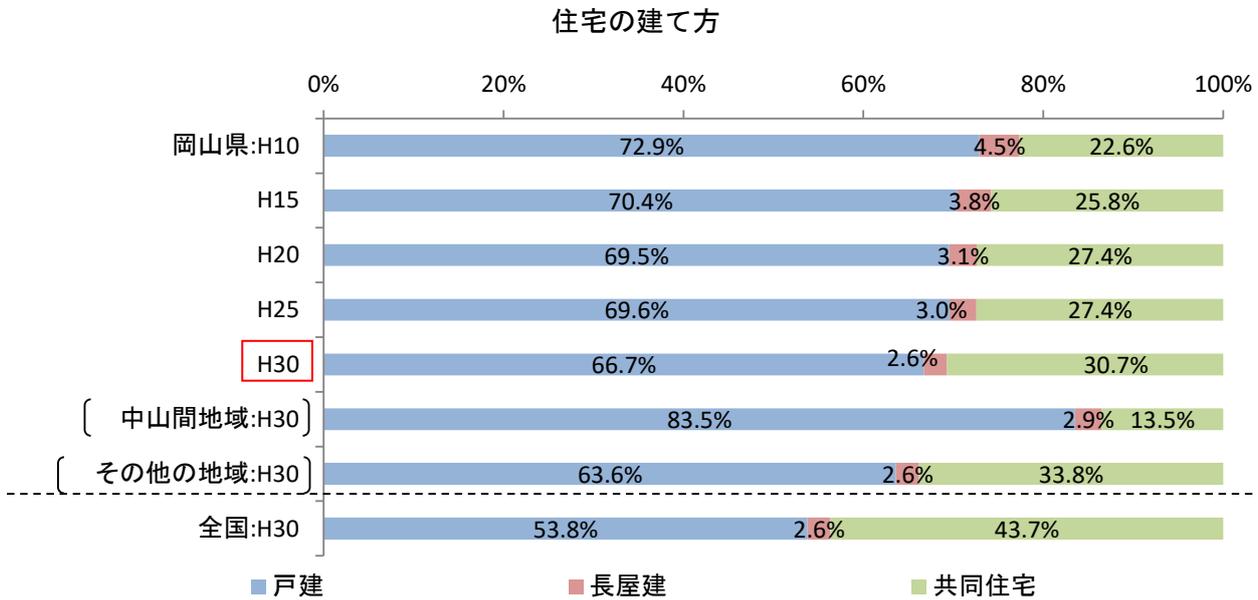
平成 30（2018）年の世帯構成別の住宅の所有関係については、高齢者のいる世帯での持家率が約 9 割となっています。一方、単身世帯では、民営借家の割合が約半数を占めています。



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の建て方

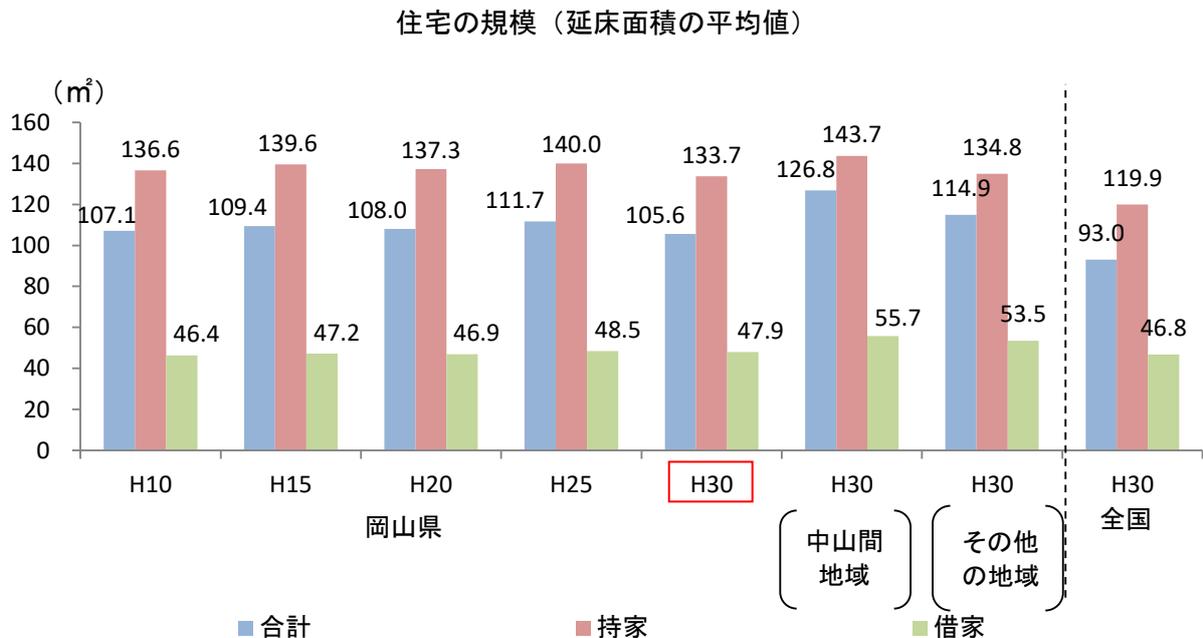
住宅の建て方について、本県全体では、平成 30（2018）年現在で共同住宅の割合が 30.7%となっており、全国と比べると約 13%低い状況です。また、中山間地域では、戸建住宅の割合が高く、住宅総数に対して約 84%となっています。



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

(4) 住宅の規模

本県における平成 30（2018）年現在の住宅の規模（延床面積の平均値）は、105.6 m²であり、全国（93.0 m²）の約 1.1 倍となっています。また、中山間地域の住宅の規模は 126.8 m²であり、全国（93.0 m²）の約 1.4 倍となっています。



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

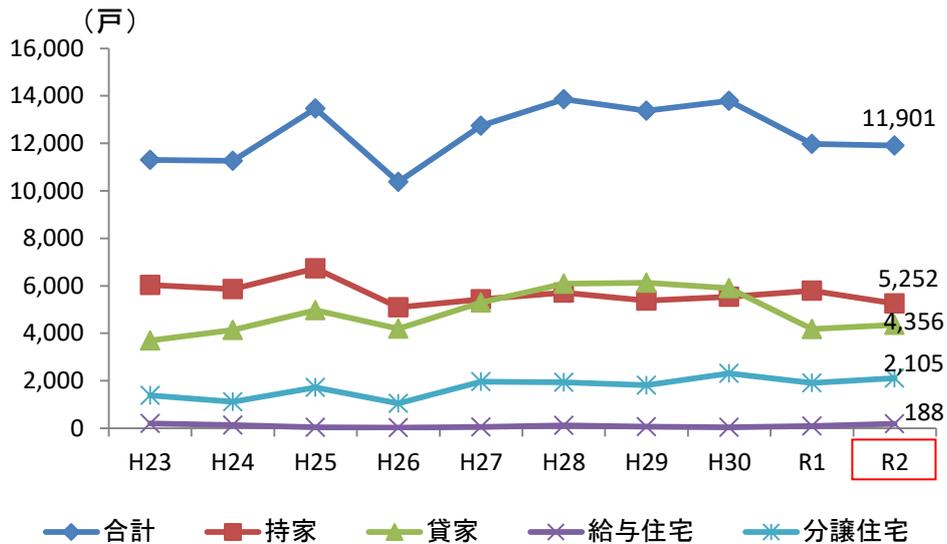
6 住宅市場・空き家の動向

本県では、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家数・空き家率が年々増加しています。そのため、リフォーム等による中古物件の活用や空き家の利活用、不要住宅の除去等を進めていくことが求められます。

(1) 住宅着工件数

住宅着工件数は、平成 23 (2011) 年以降増減を繰り返していますが、近年は微減傾向となっています。内訳として、近年は分譲住宅の着工件数が増加傾向にあります。

新築住宅着工件数の推移



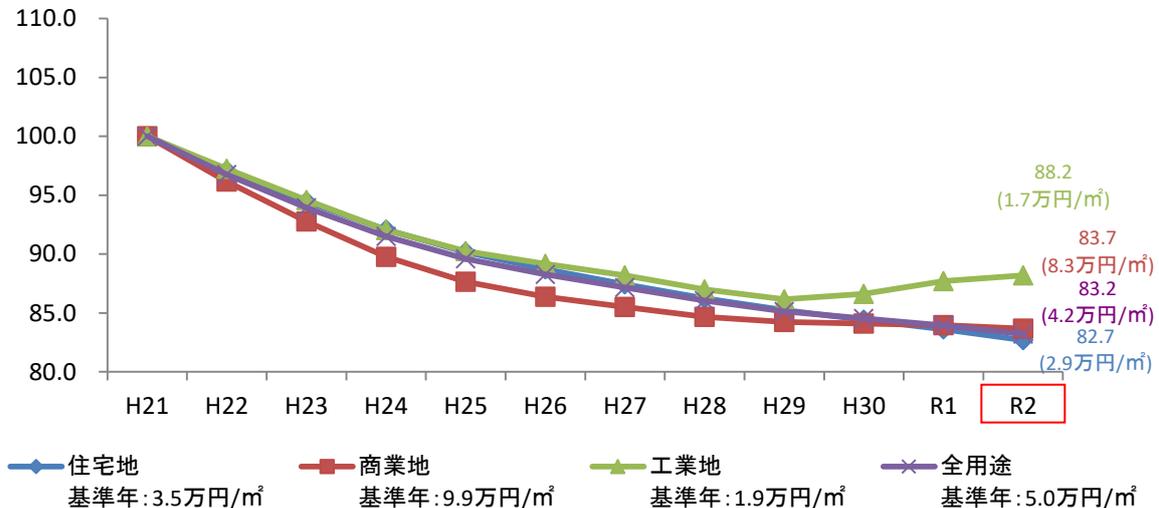
出典：住宅着工統計 (H23～R2)

(2) 地価

平成 21 (2009) 年以降、住宅地、商業地、工業地のいずれの地価も下落傾向でしたが、工業地では、平成 30 (2018) 年以降、微増傾向となっています。

地価の推移

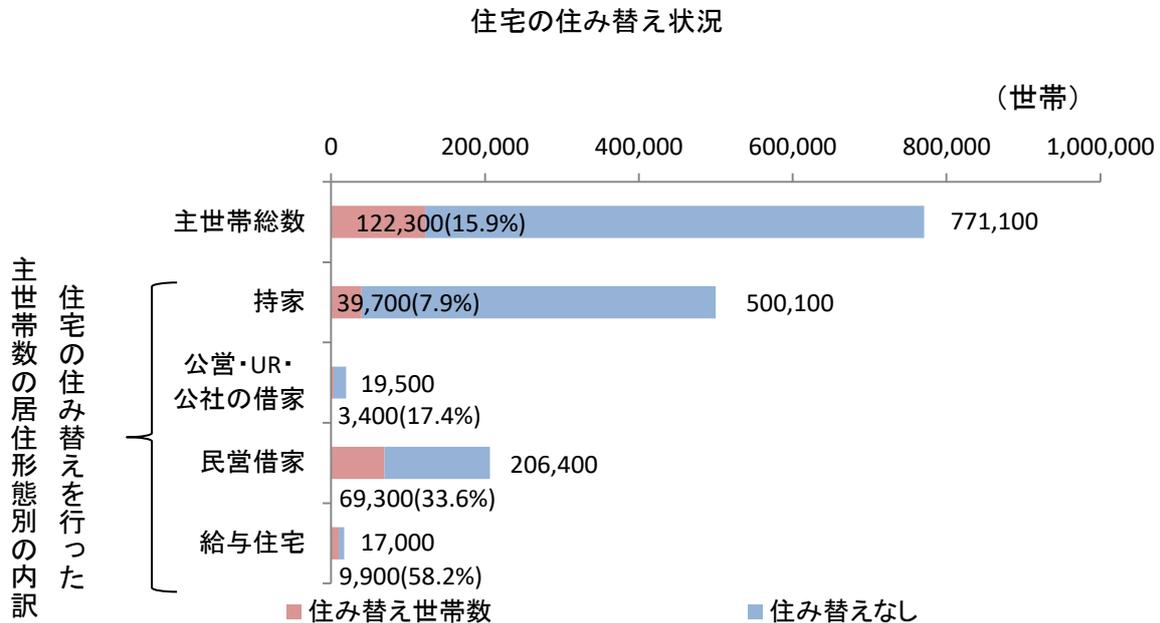
(H21を100とした場合の累積変動率:地価指数)



出典：令和 2 年都道府県地価調査

(3) 住み替え

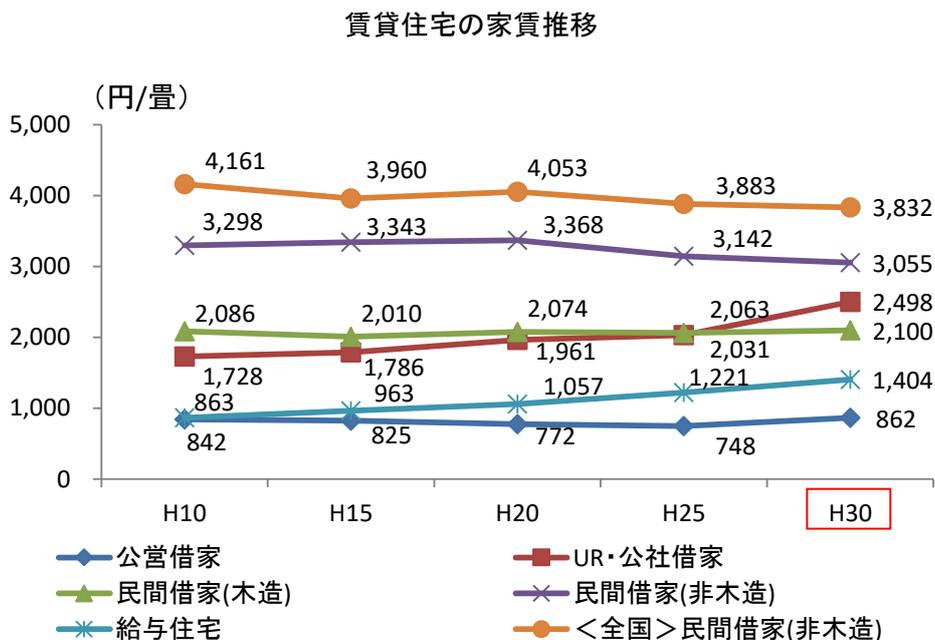
平成 30 (2018) 年現在の過去 5 年の間に住み替えを行った世帯は、本県全体で約 12.2 万世帯となっています。居住形態別では、民間借家の住み替え世帯数の割合 (33.6%) が大きくなっています。



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(4) 賃貸住宅の家賃

賃貸住宅の 1 畳当たりの家賃では、平成 30 (2018) 年の本県の民間借家 (非木造) は 3,055 円/畳で、全国の 3,832 円/畳に比べ約 8 割となっています。

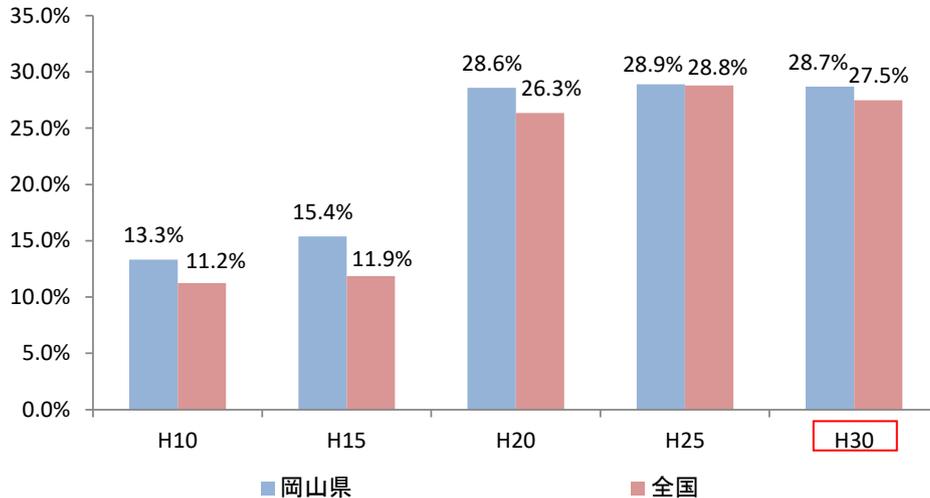


出典：住宅・土地統計調査 (H10、H15、H20、H25、H30)

(5) リフォーム

持家住宅について、5年以内に増改築・改修工事等[※]を実施した住宅の割合は、平成30（2018）年調査時に28.7%となっており、平成10（1998）年調査時の2倍以上となっています。また、実施状況は全国よりも約1.2%高くなっています。

リフォームの実施状況



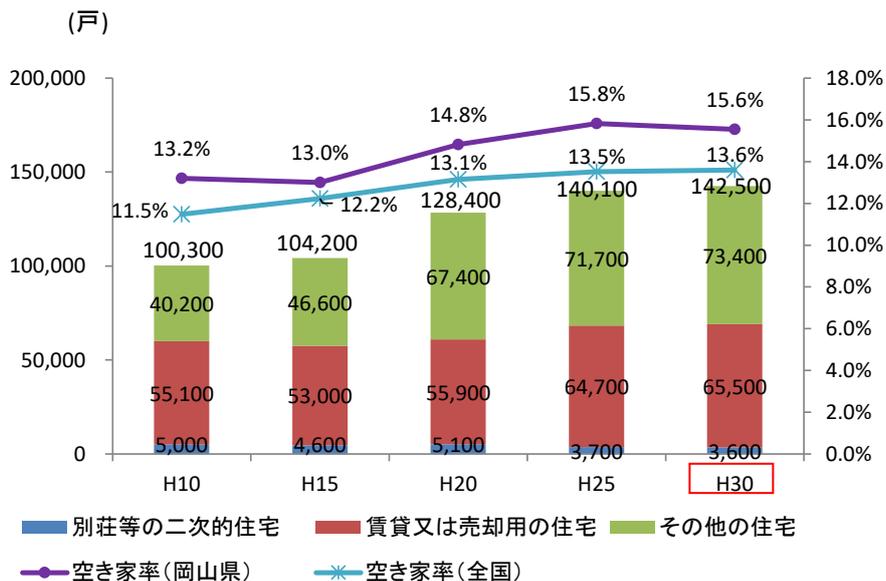
※増築・間取りの変更、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、天井・壁・床等の内装の改修工事等
出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

(6) 空き家

空き家は、平成10（1998）年から平成30（2018）年にかけて約4.2万戸増加し、平成30（2018）年現在で約14.3万戸となっています。また、空き家率も増加傾向にあり、平成30（2018）年には住宅総数の15.6%が空き家となり、全国（13.6%）よりも高くなっています。

空き家の内訳として、賃貸又は売却用の住宅とその他の住宅がともに5割前後と大半を占めています。

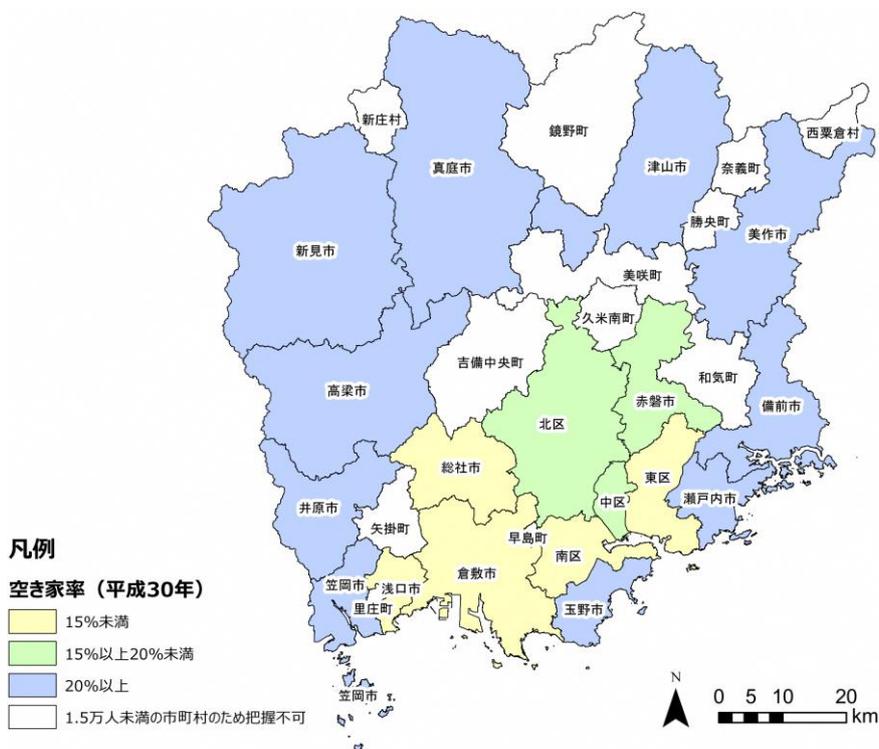
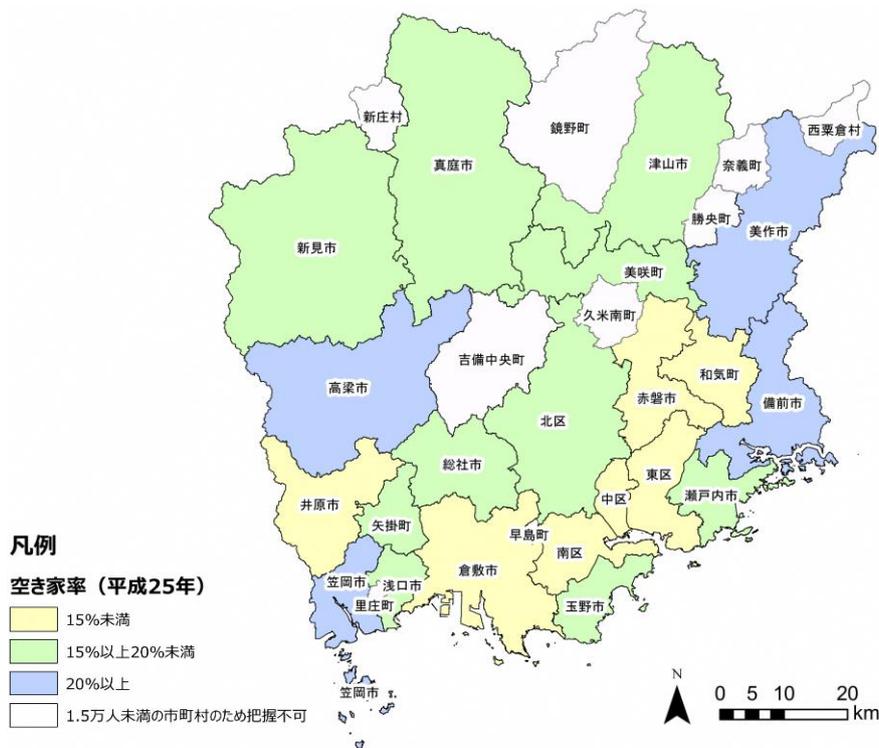
空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25、H30）

市町村別の空き家率は、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年までにかけて、県北部及び県東部の自治体を中心に増加しており、平成 30（2018）年では、統計上把握できない人口 1.5 万人未満の自治体を除くと、半数以上の自治体で、空き家率が 20% 以上となっています。

市町村別の空き家率（平成 25（2013）年）



市町村別の空き家率（平成 30（2018）年）

出典：住宅・土地統計調査（H25、H30）

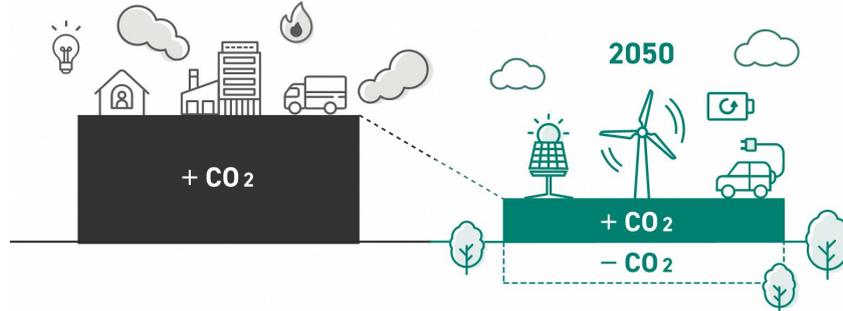
7 省エネ対策や地球温暖化への対応状況

県内における主要な温室効果ガスの1つである二酸化炭素（CO₂）排出量は減少傾向にあり、民生部門（家庭及び業務）の排出量も減少しています。しかし、2050年カーボンニュートラル^{*}は、CO₂排出量の実質ゼロを目指すものであり、省エネ住宅の普及など家庭部門における更なる対策強化が必要です。

※ カーボンニュートラル

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

カーボンニュートラルのイメージ



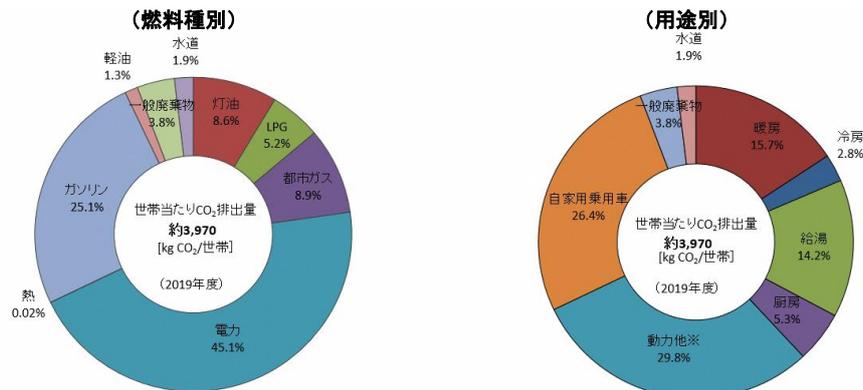
出典：環境省 脱炭素ポータル「カーボンニュートラルとは」

- ・令和2（2020）年10月に、政府は2050年までにカーボンニュートラルを目指すことを宣言しています。

（1）省エネ対策

平成31（2019）年度の家庭からのCO₂排出量について、燃料種別では電力が45.1%（燃料種別第1位）、用途別では暖房が15.7%（用途別第3位）を占めており、地球温暖化防止のためには、省エネ住宅（高断熱、高气密住宅）の普及による暖房に関するエネルギー消費量の減少、太陽光発電施設の設置等による再生可能エネルギーの利用を促進していく必要があります。

2019年度の家庭からのCO₂排出量



※家庭からのCO₂排出量は、インベントリ^{*}の家庭部門、運輸（旅客）部門の自家用乗用車（家計寄与分）、業務他部門の廃棄物（一般廃棄物）処理及び水道からの排出量を足し合わせたもの。

※電力及び熱のCO₂排出量は、自家発電を含まない、電力会社等から購入する電力や熱に由来するもの。

※一般廃棄物は非バイオマス起源（プラスチック等）の焼却によるCO₂及び廃棄物処理施設で使用するエネルギー起源CO₂のうち、生活系ごみ由来分を推計したものである。

※水道は、水処理施設で使用するエネルギー起源CO₂のうち、家庭寄与分を推計したものである。

※家庭からのCO₂排出量は、インベントリ^{*}の家庭部門、運輸（旅客）部門の自家用乗用車（家計寄与分）、業務他部門の廃棄物（一般廃棄物）処理及び水道からの排出量を足し合わせたものである。

※一般廃棄物は非バイオマス起源（プラスチック等）の焼却によるCO₂及び廃棄物処理施設で使用するエネルギー起源CO₂のうち、生活系ごみ由来分を推計したものである。

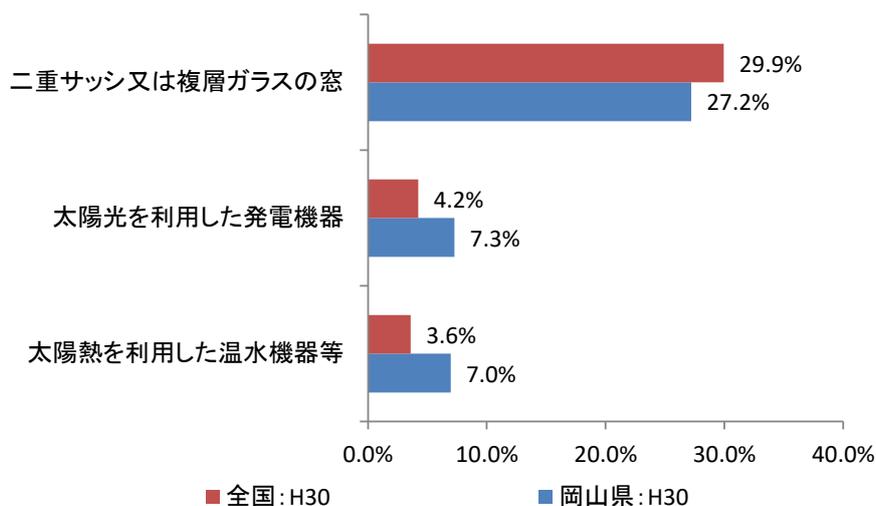
※日本エネルギー経済研究所 計量分析ユニット 家庭原単位マトリックスをもとに、国立環境研究所温室効果ガスインベントリオフィスが作成。

※動力他：電気を使用し、他の用途に含まれないものが含まれる。（例：照明、冷蔵庫、掃除機、テレビ）

出典：国立環境研究所 温室効果ガスインベントリオフィス（令和3年4月13日）

平成 30（2018）年における住宅の省エネ対策の実施状況は、全国に比べ「太陽光を利用した発電機器」「太陽熱を利用した温水機器等」の設置割合が高くなっています。

住宅の省エネ対策の実施状況



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

(2) 温室効果ガス排出量

本県の平成 30（2018）年度の温室効果ガス排出量は、4,416 万トン（二酸化炭素換算）であり、基準年度（平成 25（2013）年度）比で 15.0%、前年度比で 6.0%減少しています。

部門別にみると、全ての部門の排出量は前年度比で減少しており、特に民生部門（家庭）や民生部門（業務）の排出量は、基準年度比でそれぞれ 30.0%及び 17.4%減少しています。

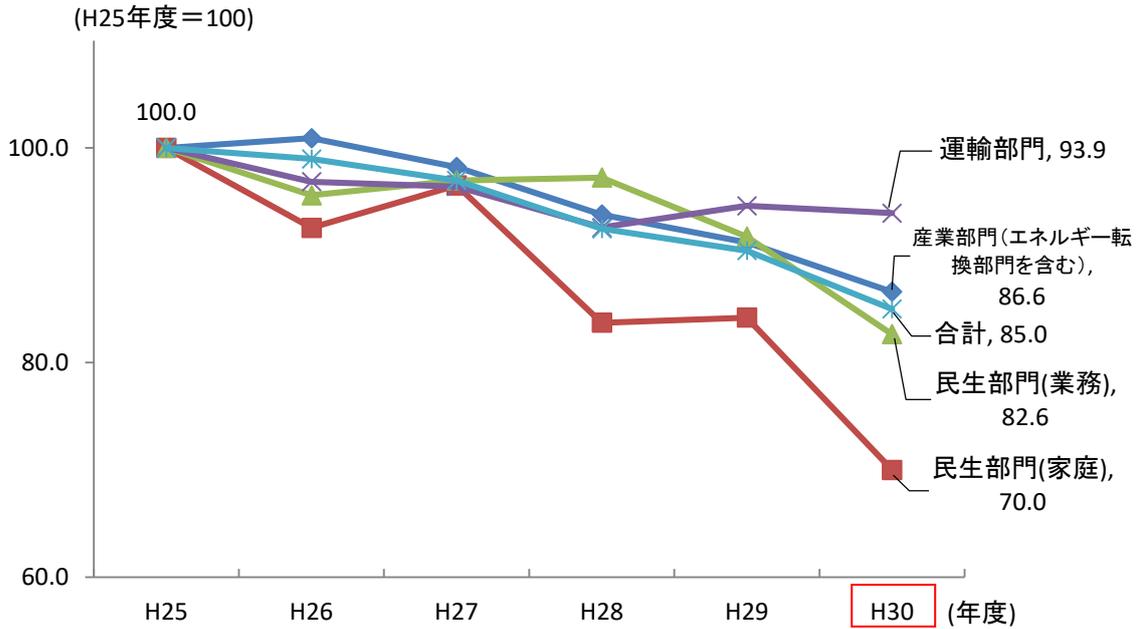
部門別の二酸化炭素排出量の推移

（単位：万 t-CO₂）

| 単位 | 平成 25 年度 (基準年度) | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 (速報値) | 増減率 (基準年度比) | 前年度比 |
|--------------------------------|--------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------|----------------|--------|
| 産業部門 (エネルギー 一転換部 門含む) | 3,723 | 3,757 | 3,657 | 3,492 | 3,395 | 3,224 | △13.4% | △5.0% |
| 民生部門 (家庭) | 430 | 398 | 415 | 360 | 362 | 301 | △30.0% | △16.9% |
| 民生部門 (業務) | 363 | 347 | 352 | 353 | 333 | 300 | △17.4% | △9.9% |
| 運輸部門 | 445 | 431 | 429 | 412 | 421 | 418 | △6.1% | △0.7% |
| 合計 | 5,196 | 5,143 | 5,039 | 4,805 | 4,699 | 4,416 | △15.0% | △6.0% |

出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

部門別の二酸化炭素排出量の推移（基準年度=100とした場合）



出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

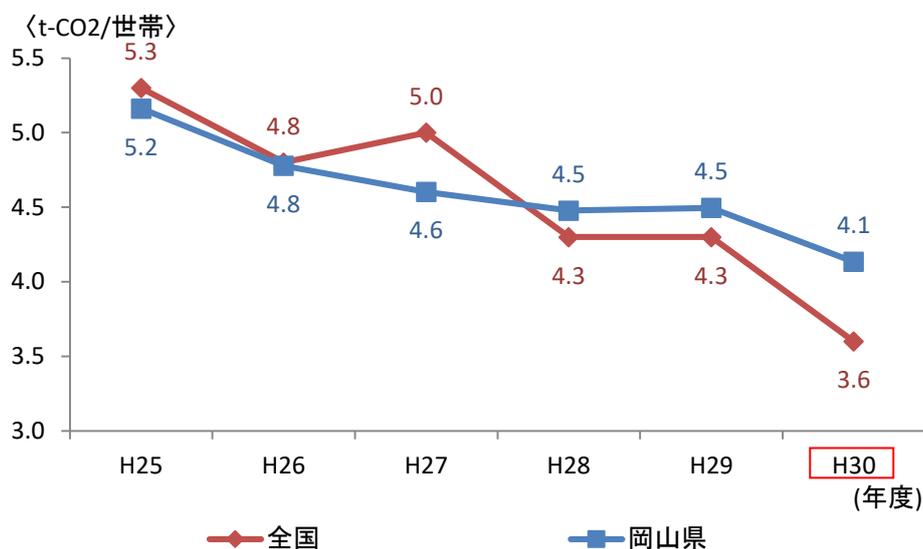
家庭部門のCO₂排出量について、全国、県ともに世帯数は増加していますが、1世帯当たりのCO₂排出量は減少傾向にあります。これは、1世帯当たりのエネルギー消費量の減少や電力の排出係数の低下が主な要因として考えられます。

なお、全国と県の1世帯当たりのCO₂排出量については、算出に用いる排出係数が異なるため、単純に比較することはできません。

1世帯当たりの家庭部門からの二酸化炭素排出量（単位：t-CO₂）

| | 平成 25 年度 (基準年度) | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 (速報値) | 増減率 (基準年度比) |
|-----|--------------------|----------|----------|----------|----------|-------------------|----------------|
| 岡山県 | 5.2 | 4.8 | 4.6 | 4.5 | 4.5 | 4.1 | △ 8.1% |
| 全国 | 5.3 | 4.8 | 5.0 | 4.3 | 4.3 | 3.6 | △16.3% |

出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料



出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

(参考) 1世帯あたりのエネルギー消費量^{※1}

| | 平成 25 年度 | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 (速報値) |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------|
| 県 (GJ/世帯) | 37.4 | 33.3 | 34.7 | 29.7 | 30.4 | 28.1 |
| 国 (GJ/世帯) | 36.5 | 34.8 | 33.5 | 33.2 | 34.3 | 31.4 |

出典：環境省令和元（2019）年度 温室効果ガス排出量 要因分析 家庭部門
岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

電力排出係数の推移（基準年＝100 とした場合）^{※2}

| | 平成 25 年度 (基準年度) | 平成 26 年度 | 平成 27 年度 | 平成 28 年度 | 平成 29 年度 | 平成 30 年度 |
|---------|--------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 中国電力 | 100 | 98 | 97 | 96 | 93 | 86 |
| 電気事業連合会 | 100 | 98 | 94 | 91 | 88 | 81 |

出典：中国電力 HP、電気事業連合会「電気事業のデータベース」

※1 GJ（ギガジュール）：J（ジュール）はエネルギー量の単位で、GJは10億（10の9乗）ジュール。
 ※2 電力排出係数：電気事業者ごとに、発電に伴う燃料の燃焼によって排出されたCO₂の量をもとに算出したもので、CO₂排出量が多いほど係数は高くなる。国が毎年度事業者から情報を収集・確認し、公表している。

8 災害の状況

平成30(2018)年7月の豪雨災害では、県内で多数の人的、住家被害が生じるなど、甚大な被害を受けました。また、今後発生が予想される南海トラフ巨大地震では、地震、津波により多数の人的、住家被害が予想されています。近年頻発、激甚化する災害に対応する安全・安心なまちづくりの推進が求められます。

(1) 本県の風水害

①概要

本県は、南に四国山地があり、湿った南風の流入を緩和しているため、比較的雨量が少なく恵まれた環境にあります。しかし、紀伊水道から流入する南東の風による兵庫県西部から本県東部にかけての大雨と、豊後水道から流入する風による広島県東部から本県西部にかけての大雨については警戒が必要になります。

大雨による災害は毎年後を絶たず、洪水や浸水、出水、山・がけ崩れ及び土石流などがたびたび発生しています。特に、昭和51(1976)年9月の台風第17号、平成2(1990)年9月の台風第19号による東備地方を中心とした水害や、平成10(1998)年10月の台風第10号による県中部を中心とした水害や平成21(2009)年8月の台風第9号による美作市の大雨では、多数の人的、住家被害が生じています。最近では、平成23(2011)年9月に台風第12号が13年ぶりに岡山県へ上陸し、県内各地で記録的な大雨となり、南部を中心に浸水被害が多発しました。さらに、平成30(2018)年7月には、台風から変わった湿潤な空気や西日本で停滞した梅雨前線の活動が活発化し、長期間にわたる大雨により倉敷市真備地区を中心とした未曾有の洪水害が発生しました。

本県の主な風水害

| 災害の原因 | 被害 | | | | | | |
|-----------------|---------|----------------|----------|-----------------|---------|---------------|---------------|
| | 人的被害 | | | 住家被害 | | | |
| | 死者 人 | 行方 不明者 人 | 負傷者 人 | 全壊 (流出) 戸 | 半壊 戸 | 床上 浸水 戸 | 床下 浸水 戸 |
| 明治26年10月 台風 | 423 | 不詳 | | 12,920 | | 50,209 | |
| 昭和9年9月 室戸台風 | 110 | 42 | 420 | 3,417 | | 46,131 | |
| 昭和47年7月 梅雨 | 15 | | 18 | 126 | 215 | 3,206 | 13,365 |
| 昭和51年9月 台風第17号 | 17 | 1 | 93 | 152 | 234 | 6,321 | 26,725 |
| 平成2年9月 台風第19号 | 10 | | 10 | 10 | 36 | 1,615 | 6,352 |
| 平成10年10月 台風第10号 | 5 | 1 | 27 | 19 | 17 | 2,668 | 4,692 |
| 平成16年8月 台風第16号 | 1 | | 16 | 17 | 48 | 5,729 | 5,153 |
| 平成16年10月 台風第23号 | 7 | | 34 | 13 | 54 | 352 | 1,465 |
| 平成21年8月 台風第9号 | 1 | | 4 | 14 | 114 | 204 | 311 |
| 平成23年9月 台風第12号 | | | 5 | 2 | 133 | 952 | 8,869 |
| 平成30年7月 梅雨前線 | 61 | 3 | 177 | 4,830 | 3,365 | 1,541 | 5,517 |
| 令和元年9月 大気不安定 | | | 1 | 3 | 12 | 55 | 201 |

出典：岡山県地域防災計画 資料編から抜粋

②平成 30 (2018) 年 7 月豪雨

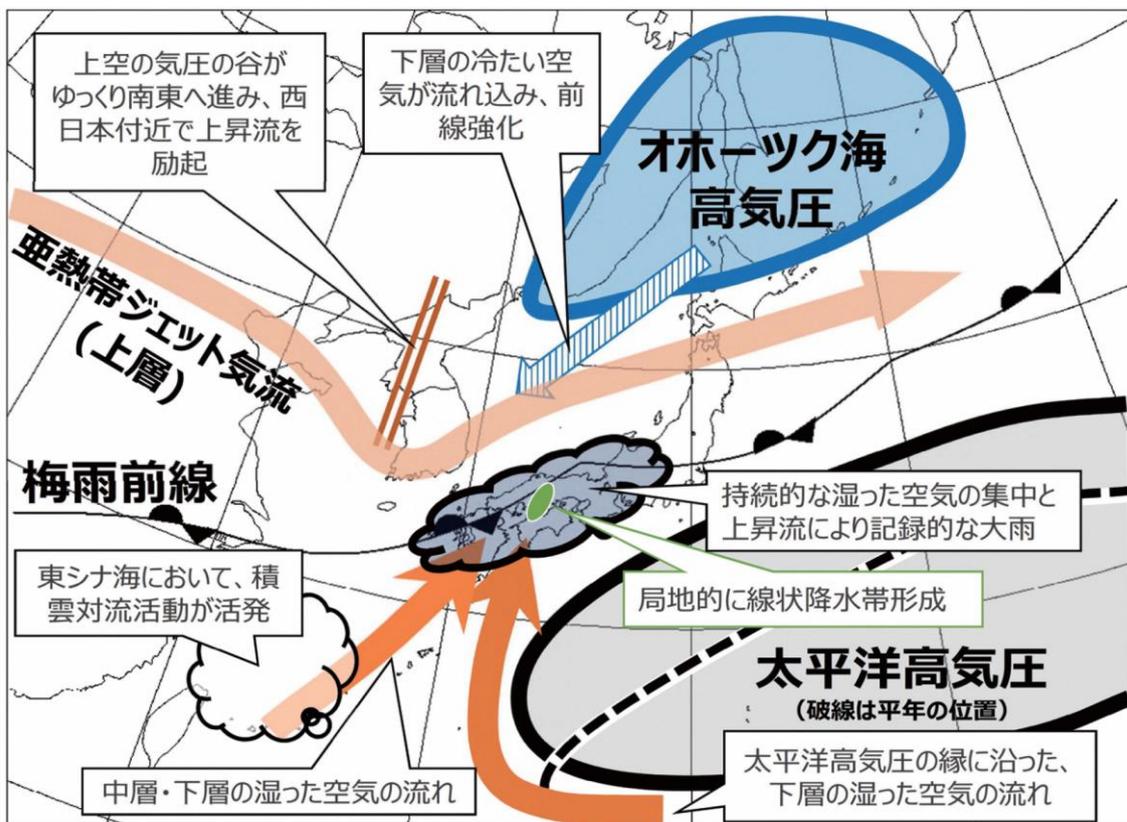
近年、本県で生じた大きな災害として、ここでは平成 30 (2018) 年 7 月の豪雨災害を取り上げます。

平成 30 (2018) 年 7 月豪雨は、西日本から東海地方を中心に、広範囲の多くの観測点で観測史上 1 位を更新する記録的な大雨となり、7 月上旬の降水量は過去の豪雨災害と比べて、極めて大きなものとなりました。

その要因としては、以下のことが考えられます。

- ・非常に発達したオホーツク海高気圧と日本の南東に張り出した太平洋高気圧が形成され、その気圧配置が維持されたため、梅雨前線が西日本付近に停滞しました。
- ・東シナ海付近において積雲対流活動が活発となり、水蒸気を多く含む空気が南西風により西日本へ流れ込みました。
- ・さらに、太平洋高気圧の勢力が日本の南東側で強まったため、日本の南海上で南風が強まり、水蒸気を多く含む空気が太平洋高気圧の縁に沿って西日本へ多量に流れ込みました。
- ・これらの 2 つの気流が西日本付近で合流し、梅雨前線に向かって極めて多量の水蒸気が流れ込み続けたため、前線の活動が非常に活発となり、西日本を中心に長期間かつ広範囲で記録的な大雨をもたらしました。

平成 30 (2018) 年 7 月豪雨の気象概要図

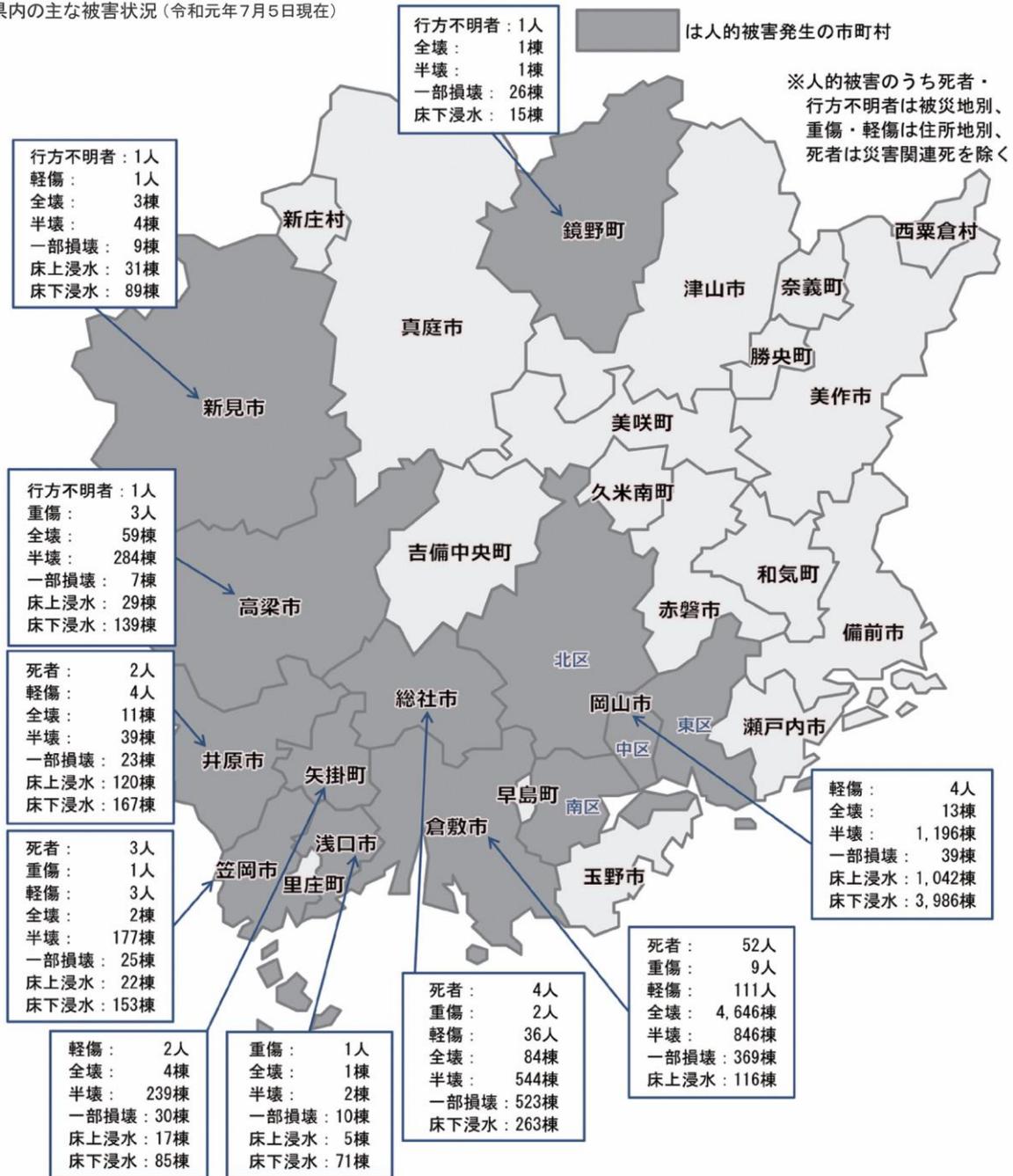


出典：平成 30 年 7 月豪雨災害記録誌 (令和 2 年 3 月、岡山県)

平成 30 (2018) 年 7 月豪雨では、小田川などの氾濫により、倉敷市を中心に多くの市町で人的被害が発生し、特に死者数については過去 50 年の中で最悪の数となっています。また、住宅等についても、本県全体で全壊約 4,800 棟、半壊約 3,400 棟、一部損壊約 1,100 棟、床上浸水約 1,500 棟、床下浸水約 5,500 棟に上るなど、大きな被害が発生しました。

県内の主な被害状況（令和元年 7 月 5 日現在）

県内の主な被害状況（令和元年 7 月 5 日現在）



出典：平成 30 年 7 月豪雨災害記録誌（令和 2 年 3 月、岡山県）

(2) 南海トラフ巨大地震の被害想定

① 人的・物的被害想定

本県では、平成 25 (2013) 年 2 月に県独自のボーリングデータ等を加味した震度分布図や液状化危険度分布図を作成するとともに、3 月には津波防災地域づくり法の規定に基づいて、地震により堤防等が破壊される条件での津波浸水想定を行うなど、南海トラフ巨大地震に対する備えの充実に向けてさまざまな検討を進めてきました。今回、本県の地域防災計画の見直しを進めるに当たり、新たに国の被害想定に準じて、津波の越流後に堤防等が破壊される条件での津波浸水想定を行うとともに、これまでの検討結果を活用して、南海トラフを震源とする巨大地震・津波が本県にもたらす可能性のある人的・物的被害に関する想定を行いました。

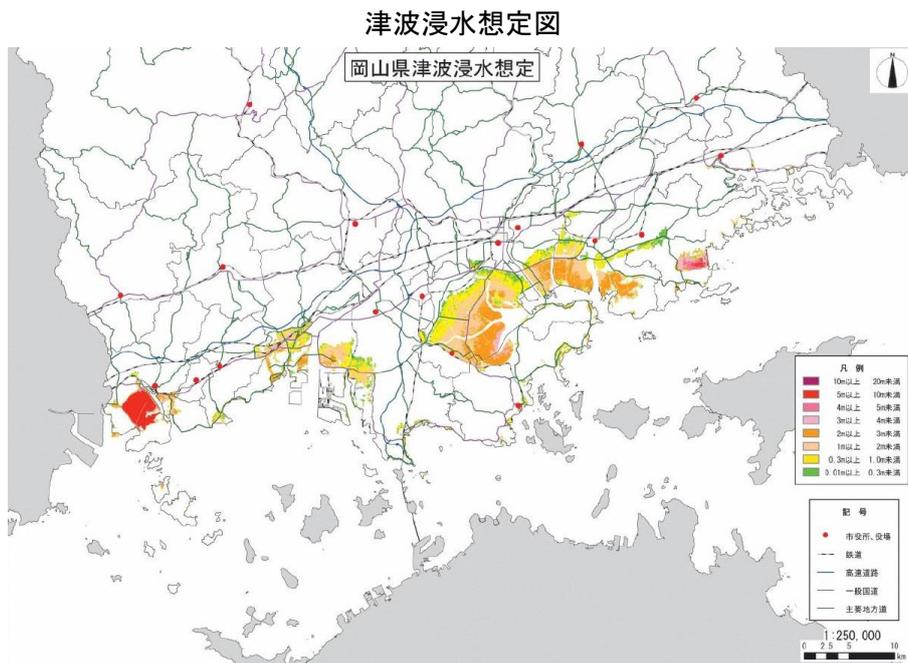
南海トラフ巨大地震における岡山県被害想定

| 被害種別 | 原因 | 被害想定 | |
|------|-------|----------------------------------|-------------------|
| | | 地震により堤防等が破壊される | 津波が越流すると堤防等が破壊される |
| 建物被害 | 揺れによる | 約 22,200 棟(うち、揺れによる全壊棟数 4,690 棟) | |
| | 津波による | 8,817 棟 | 318 棟 |
| 死者数 | 揺れによる | 325 人 | |
| | 津波による | 2,786 人 | 40 人 |
| 負傷者数 | 揺れによる | 7,561 人 | |
| | 津波による | 4,184 人 | 73 人 |

出典：岡山県危機管理課資料

② 津波による影響範囲

国が公表した南海トラフ巨大地震による津波高及び浸水域等の推計を受けて本県が作成した津波浸水想定図をみると、岡山市、倉敷市を中心に浸水深が 2.0m 以上の範囲が広がっています。また、笠岡市では浸水深が 5.0m 以上の地域があると予測されています。

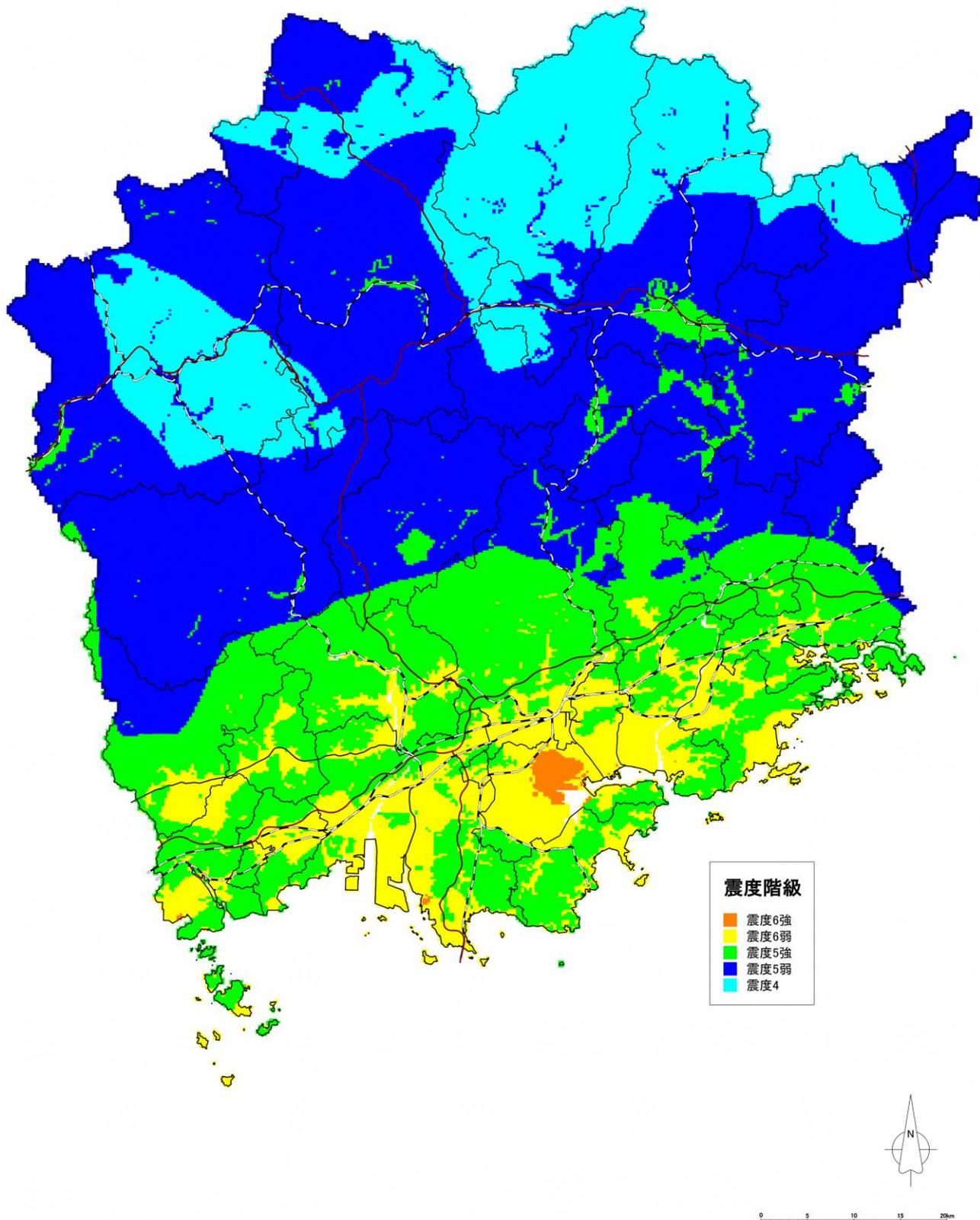


出典：岡山県危機管理課資料

③震度階級の最大値分布

南海トラフ巨大地震に係る深度階級分布図をみると、震度階級の最大値は震度6強であり、特に、岡山県南部の地域で大きな震度が予測されています。

震度階級分布図

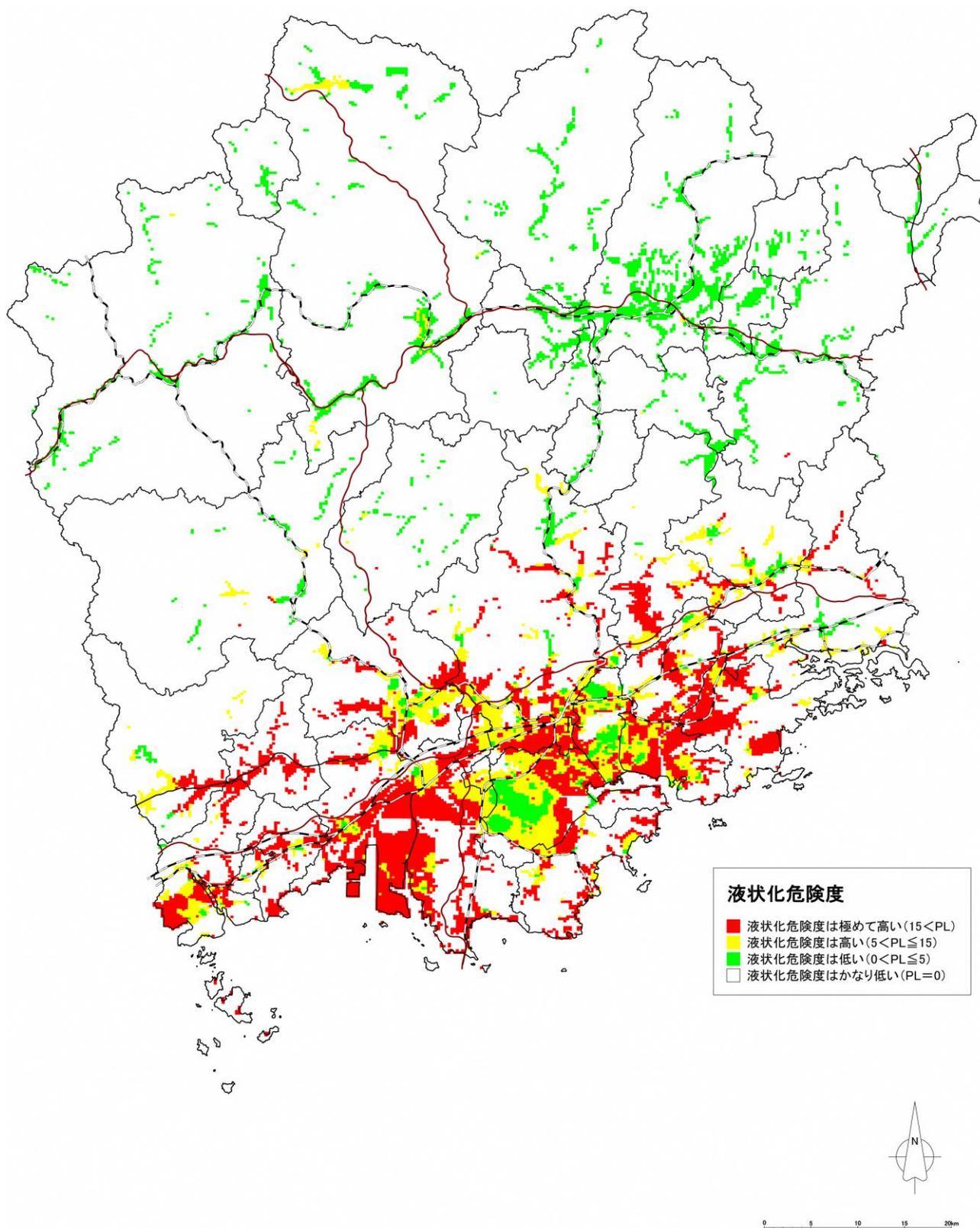


出典：岡山県危機管理課資料

④液状化危険度の分布

南海トラフ巨大地震による液状化危険度分布図をみると、特に、県南部の地域で液状化危険度が極めて高いと予測されています。

液状化危険度分布図



出典：岡山県危機管理課資料

9 公営住宅整備の状況

(1) 整備状況

県内には、令和2（2020）年度末現在で県営住宅6,820戸、市町村営住宅16,676戸が整備されています。

昭和30（1955）～40（1965）年代に量的確保を目的に建設された公営住宅は、老朽化が進んでいるため、本県や市町村の公営住宅等長寿命化計画などにに基づき、耐久性向上等の長寿命化を図る工事や建替えを計画的に行っています。

公営住宅整備の状況（令和2年度末現在）

| 区分 | 団地数 | 戸数 |
|--------|-----|--------|
| 県営住宅 | 32 | 6,820 |
| 市町村営住宅 | 678 | 16,676 |

出典：岡山県住宅課資料

(2) 入居状況、募集状況

令和2（2020）年度末の県営住宅の入居戸数は4,738戸、市町村営住宅の入居戸数は12,867戸です。

また、建替え、修繕等のために募集停止を行っている住戸もあり、令和2（2020）年度中の募集戸数は、県営住宅で210戸、市町村営住宅で989戸となっています。

公営住宅への入居状況、募集状況

（単位：戸）

| 区分 | 平成30年度 | | | 令和元年度 | | | 令和2年度 | | |
|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|
| | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 |
| 県営住宅 | 6,846 | 5,021 | 207 | 6,834 | 5,018 | 216 | 6,820 | 4,738 | 210 |
| 市町村営住宅 | 16,604 | 13,007 | 1,024 | 16,844 | 13,000 | 839 | 16,676 | 12,867 | 989 |
| 合計 | 23,450 | 18,028 | 1,231 | 23,678 | 18,018 | 1,055 | 23,496 | 17,605 | 1,199 |

※管理戸数及び入居戸数は各年度末の数値

出典：岡山県住宅課資料

<参考> 地域優良賃貸住宅（従来の特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅を含む）

（単位：戸）

| 区分 | 平成30年度 | | | 令和元年度 | | | 令和2年度 | | |
|----------|--------|------|------|-------|------|------|-------|------|------|
| | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 | 管理戸数 | 入居戸数 | 募集戸数 |
| 地域優良賃貸住宅 | 442 | 341 | 87 | 430 | 326 | 90 | 421 | 320 | 79 |

※管理戸数及び入居戸数は各年度末の数値

出典：岡山県住宅課資料

(3) 特定目的住宅

高齢者、障害のある方及び多家族世帯で住宅に困窮している世帯のための特定目的住宅は、令和3（2021）年3月末現在で県営住宅279戸、市町村営住宅240戸が整備されています。

特定目的住宅の状況

（単位：戸）

| | 区分 | 特定目的住宅合計 | | | |
|--------|--------|----------|-------|-------|----|
| | | 障害のある方向け | 高齢者向け | 多家族向け | |
| 平成30年度 | 県営住宅 | 279 | 38 | 235 | 6 |
| | 市町村営住宅 | 234 | 98 | 124 | 12 |
| | 合計 | 513 | 136 | 359 | 18 |
| 令和元年度 | 県営住宅 | 279 | 38 | 235 | 6 |
| | 市町村営住宅 | 234 | 98 | 124 | 12 |
| | 合計 | 513 | 136 | 359 | 18 |
| 令和2年度 | 県営住宅 | 279 | 38 | 235 | 6 |
| | 市町村営住宅 | 240 | 104 | 124 | 12 |
| | 合計 | 519 | 142 | 359 | 18 |

※戸数は各年度3月31日現在の数値

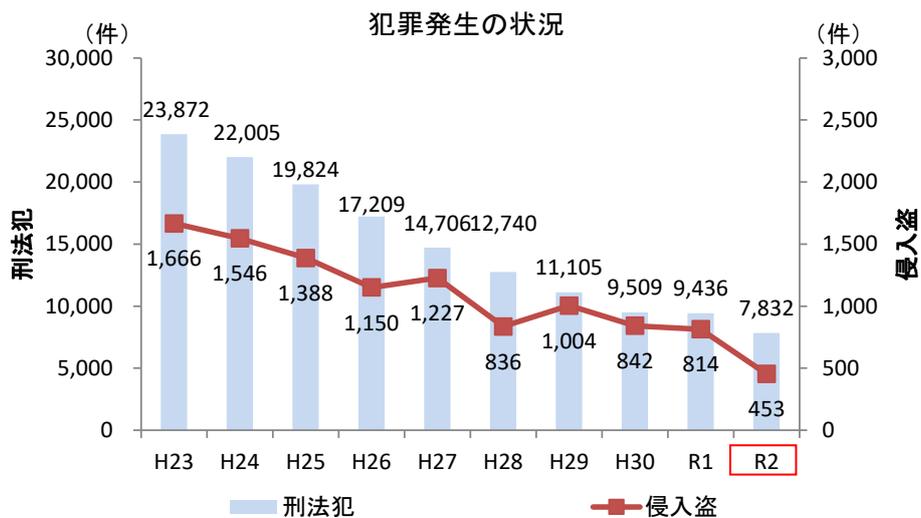
出典：岡山県住宅課資料

10 犯罪発生状況

本県における犯罪発生件数は、年々減少しています。また、刑法犯認知件数に占める侵入盗の割合は、平成23(2011)年以降最も低い値となるなど、安全・安心な住宅・住宅地の形成が進んでいます。

(1) 犯罪発生状況（認知件数に基づく数値）

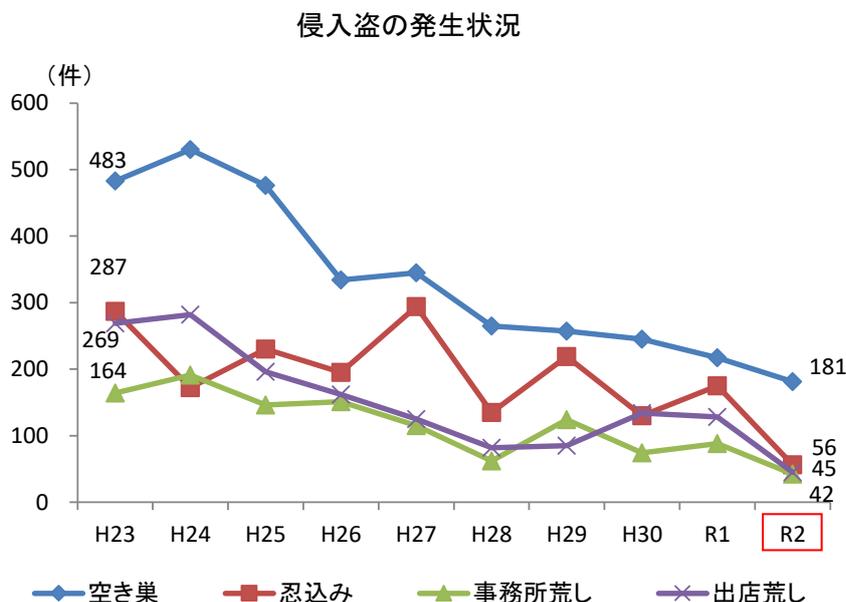
本県における犯罪発生件数は、年々減少しています。刑法犯については、令和2(2020)年に7,832件となり、平成23(2011)年に比べ約67%減少しています。また、侵入盗では、令和2(2020)年に453件となり、平成23(2011)年に比べ約73%減少しています。



※出典：岡山県警察本部資料を基に作成

(2) 侵入盗発生状況

本県における侵入盗発生の内訳をみると、空き巣の件数が令和2(2020)年に181件となっており、平成23(2011)年に比べ約63%減少しています。また、その他の犯罪についても減少傾向にあります。



※出典：岡山県警察本部資料を基に作成

11 住生活に係る県民意向

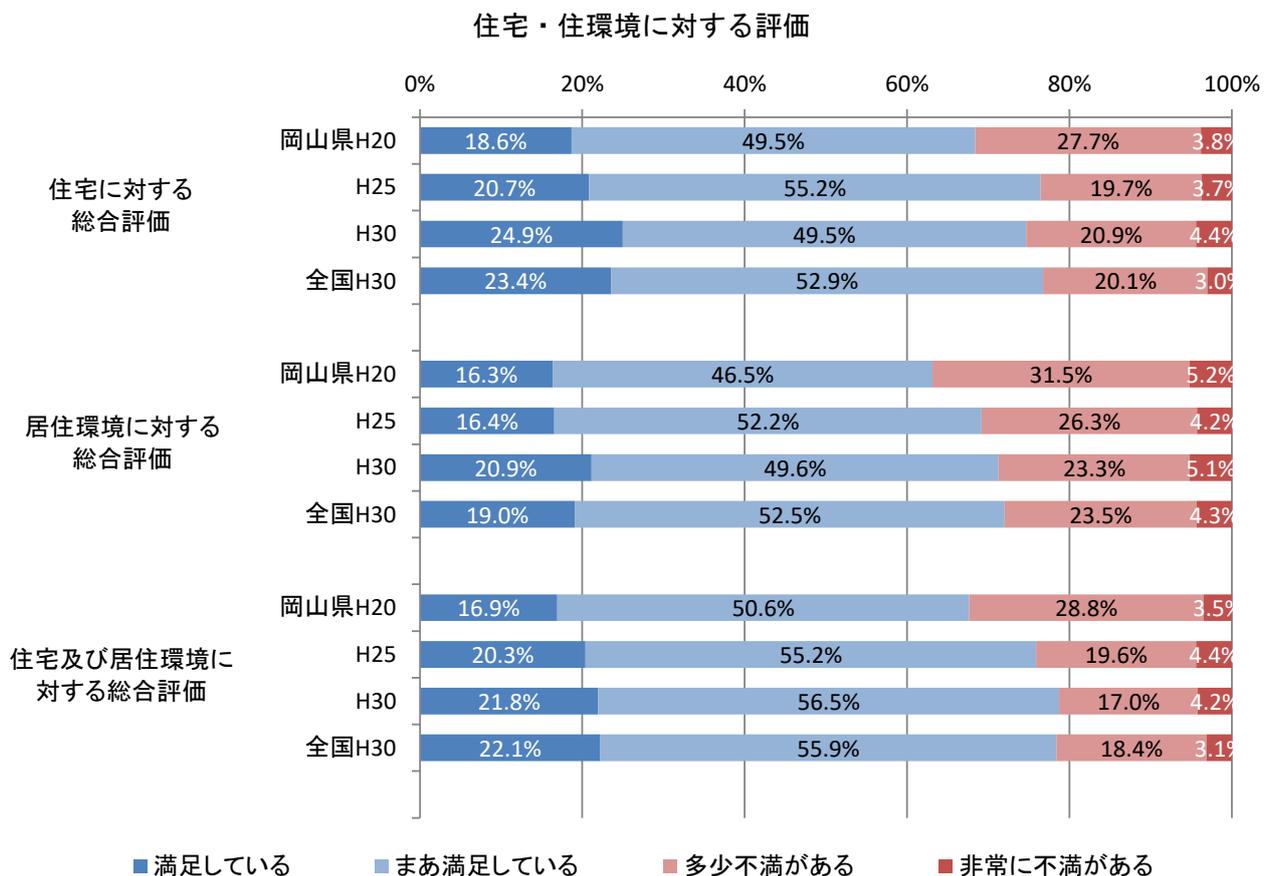
本県の住生活に係る県民意向について、住宅や居住環境に対する総合評価は全国と同程度ですが、住宅における高齢者への配慮や居住環境における防災や安全性に関する内容、また近隣住民やコミュニティとの関わりに関する評価が低くなっています。

(1) 住宅・住環境に対する評価

① 総合評価

本県における平成 30（2018）年の住宅に対する満足度（「満足している」＋「まあ満足している」）は 74.4％であり、平成 25（2013）年の 75.9％から減少していますが、居住環境に対する満足度は、平成 30（2018）年で 70.5％であり、平成 25（2013）年の 68.6％から増加しています。また、平成 30（2018）年のこれらの満足度は、全国と同程度となっています。

一方、本県における平成 30（2018）年の住宅及び居住環境に対する満足度は 78.3％であり、平成 25（2013）年の 75.5％から増加しています。

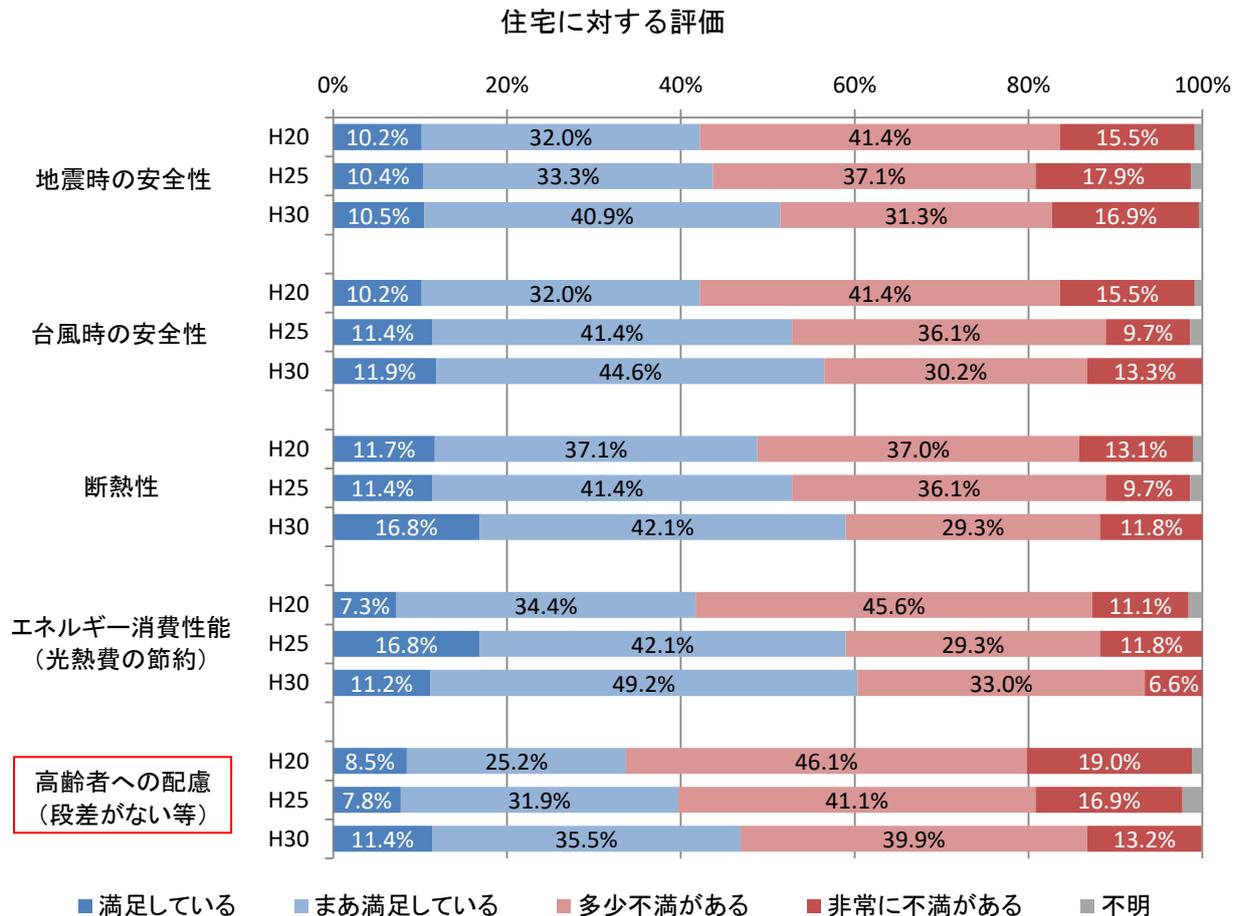


出典：住生活総合調査（H20、H25、H30）

②住宅に対する評価

本県における平成 30（2018）年の住宅に対する主な項目の評価は、平成 20（2008）年・平成 25（2013）年の調査結果と比較して、すべての項目において満足度（「満足している」＋「まあ満足している」）が高くなっています。

項目別にみると、「高齢者などへの配慮（段差がない等）」の満足度は平成 30（2018）年時点で 46.9%であり、他の項目と比べて低くなっています。



※主な項目を抜粋

※平成 25 年に設問内容が変更されたため、平成 20 年における「地震時の安全性」「台風時の安全性」については、「地震・台風時の住宅の安全性」の数値を記載。

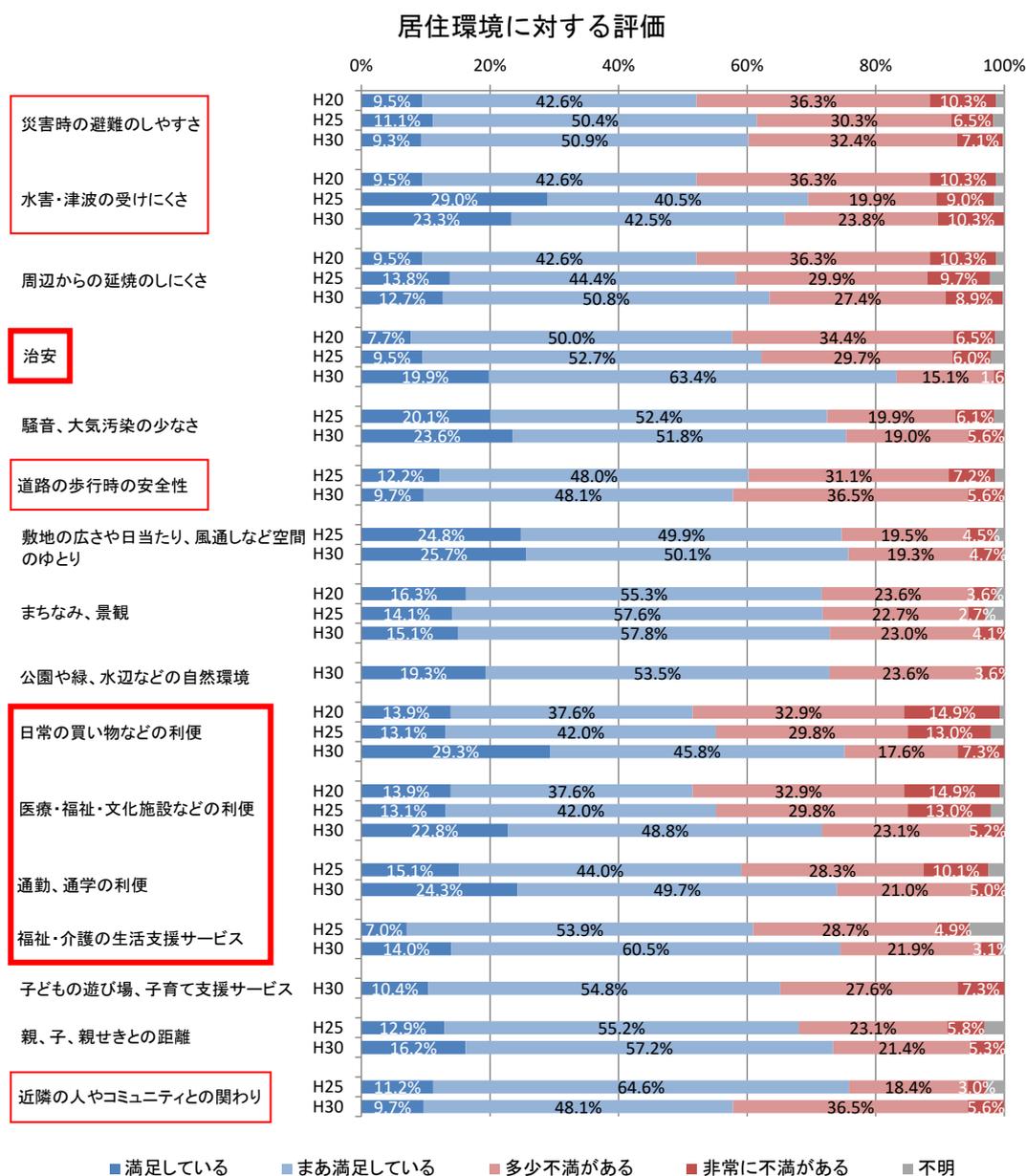
※平成 30 年に設問内容が変更されたため、平成 20 年・25 年における「地震時の安全性」は「地震時の住宅の安全性」の数値、「台風時の安全性」は「台風時の住宅の安全性」の数値、「断熱性」は「住宅の断熱性や気密性」の数値、「エネルギー消費性能（光熱費の節約）」は「冷暖房などの省エネルギー性」の数値、「高齢者への配慮（段差がない等）」は「高齢者などへの配慮」の数値をそれぞれ記載。

出典：住生活総合調査（H20、H25、H30）

③居住環境に対する評価

本県における居住環境に対する項目別の満足度をみると、平成 30（2018）年の「災害時の避難のしやすさ」や「水害・津波の受けにくさ」、「道路の歩行時の安全性」などの防災や安全性に関する項目、また「近隣の人やコミュニティとの関わり」が平成 25（2013）年の満足度よりも低くなっています。

一方、「治安」や「日常の買い物などの利便」、「医療・福祉・文化施設などの利便」「通勤、通学の利便」、「福祉・介護の生活支援サービス」は、平成 25（2013）年の満足度よりも大幅に上昇しています。



■満足している ■まあ満足している ■多少不満がある ■非常に不満がある ■不明

※平成25年に設問内容が変更されたため、平成20年における「災害時の避難のしやすさ」「水害・津波の受けにくさ」「火災の延焼防止」については、「火災・地震・水害などに対する安全」の数値を記載。

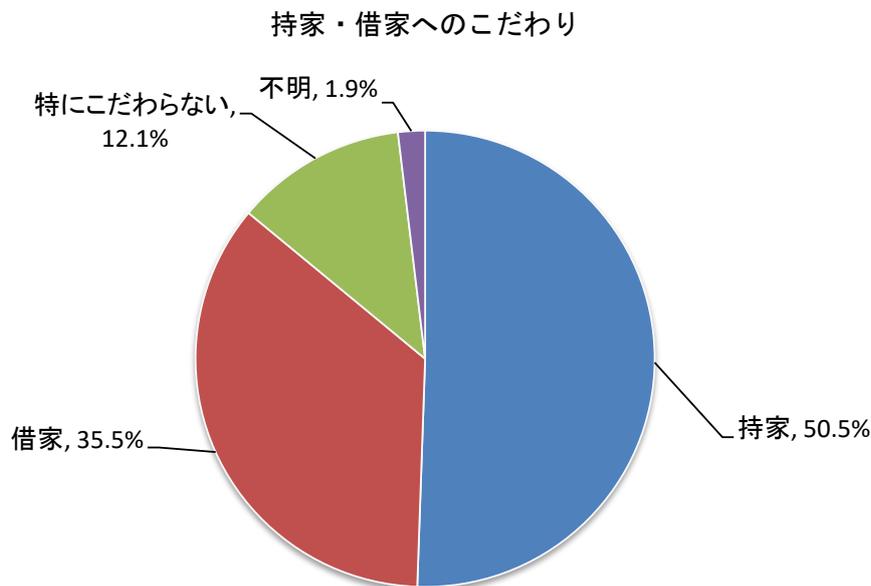
※平成30年に設問内容が変更されたため、平成20年・25年における「日常の買い物」「医療・福祉・文化施設などの利便」については、「日常の買い物、医療・福祉・文化施設などの利便」の数値を記載。

※平成30年に設問内容が変更されたため、平成20年・25年における「周辺からの延焼のしにくさ」は「火災の延焼防止」の数値、「治安」は「治安・犯罪発生の防止」の数値、「騒音、大気汚染の少なさ」は「騒音、大気汚染などの少なさ」の数値、「道路の歩行時の安全性」は「まわりの道路の歩行時の安全性」の数値、「通勤、通学の利便」は「通勤、通学などの利便」の数値、「福祉・介護の生活支援サービス」は「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」の数値、「親、子、親せきとの距離」は「親、子、親せきなどの住宅との距離」の数値、「近隣の人やコミュニティとの関わり」は「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」の数値をそれぞれ記載。

出典：住生活総合調査（H20、H25、H30）

(2) 持家・借家へのこだわり

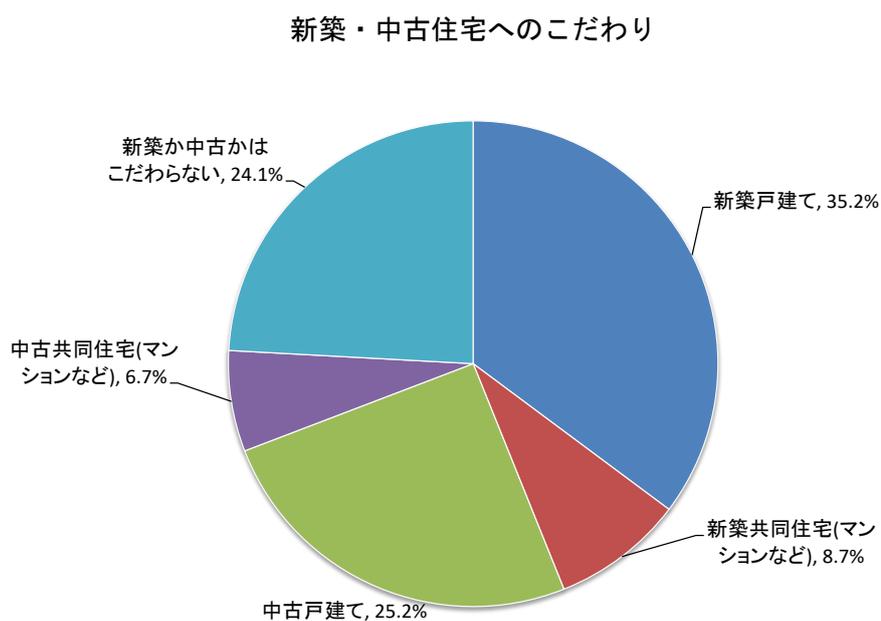
本県の平成 30 (2018) 年における将来の住み替えを検討する場合の住宅の所有形態について、持家への住み替えを検討している割合は、全体の約 5 割を占めています。



出典：平成 30 年住生活総合調査

(3) 持家における新築・中古住宅へのこだわり

また、本県の平成 30 (2018) 年における持家への住み替えを検討する場合における新築・中古住宅に対するこだわりをみると、新築戸建て・新築共同住宅（マンションなど）への住み替えを希望する割合は 43.9%、中古戸建て・中古共同住宅（マンションなど）への住み替えを希望する割合は、31.9%、新築か中古かはこだわらない割合は 24.1%となっています。



出典：平成 30 年住生活総合調査

12 「新たな日常」やDX等の進展

ポストコロナの「新たな日常」を見据え、DX（デジタル・トランスフォーメーション）※1の推進による課題解決や地域の魅力を向上していくこと、またグローバル競争の激化を踏まえた多様化、地球規模の問題に対応することが求められています。

（1）ポストコロナの展望

新型コロナウイルス感染症の拡大は、我が国の行政分野でのデジタル化・オンライン化の遅れや大都市において人口密度が高く、集住して日常生活を行うことのリスク、政治・経済機能等の国の中枢機能が一極に集中していることのリスクなどを浮き彫りにしました。一方で、人の移動に制約のあった中で、テレワークや遠隔診療、遠隔教育などのリモートサービスの活用が進み始めたことは、働き方の変化や地方移住を前向きに考えるという意識変化につながっています。本県においても、新型コロナウイルス感染症を契機とした変化を好機と捉え、行政をはじめさまざまな分野のデジタル化を進めつつ、ポストコロナの「新たな日常」を見据えて、地域の持続的な発展につながる取組を進める必要があります。

（2）Society5.0の到来

狩猟社会（Society 1.0）、農耕社会（Society 2.0）、工業社会（Society 3.0）、情報社会（Society 4.0）に続く未来社会を指すSociety 5.0においては、AI、IoT、ロボット等の先端技術が高度化してあらゆる産業や社会生活に取り入れられ、社会の在り方が現在とは「非連続的」と言えるほど劇的に変わるとされており、今はその大変革期の入り口に立っています。

Society 5.0を支える未来技術を活用し、ICT※2の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させるDXを進めることは、医療・介護サービスの担い手不足など、人口減少により顕在化が見込まれる様々な課題の解決が期待されるほか、テレワークやウェブ会議などの地域における多様で柔軟な働き方の実現につながるなど、ポストコロナの「新たな日常」においても一層重要になります。

（3）グローバル化の行方

新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により、世界経済は大きく落ち込み、今後の見通しも不透明な状況にあり、各国経済が停滞する中で、自由貿易体制の基盤が揺らぎ、保護主義の拡大が懸念されています。

今後、世界経済が回復し、自由で公正なルールに基づく国際経済体制が維持され、国際協調・連帯の重要性が認識されることにより、アジアを中心とした、ひと・ものの流動性のますますの高まり、外国人労働者の増加、日本企業の自由貿易協定の利用拡大及び外資系企業の日本での事業拡大など、社会のあらゆる分野でのつながりが国境を越えて活性化し、グローバル競争の激化が予想されます。

グローバル化の加速により、留学生を含めた海外からの人材の受入れがさらに進み、社会のさまざまなシステムが、多様性を踏まえたものに変革するとともに、各国の相互影響と依存の度合いもさらに高まり、環境問題や感染症、エネルギー資源問題など、地球規模の課題解決への積極的な取組が一層求められるものと考えられます。

※1 DX：デジタル・トランスフォーメーション（Digital Transformation）の略語であり、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

※2 ICT（情報通信技術）：「Information and Communication Technology」の略で、情報処理や通信に関連する技術・産業・設備・サービスなどの総称。

第3章 基本的な方針

1 計画の見直しのポイント

岡山県住生活基本計画の改定に当たっては、次の4つの項目を踏まえ、本県の住生活に深く関係する重要課題や新たな課題を抽出し、目標や施策の見直しを行います。

(1) 全国計画の変更を踏まえた県計画の見直し

令和3（2021）年3月に変更された住生活基本計画（全国計画）は、「社会環境の変化」、「居住者・コミュニティ」、「住宅ストック・産業」の3つの視点に基づいた8つの目標で構成され、主に2つの変更ポイントが挙げられます。

岡山県住生活基本計画についても、全国計画の3つの視点に基づき、目標を構成するとともに、全国計画の主な変更ポイントを踏まえて見直します。

<全国計画（令和3年3月）の3つの視点と8つの目標>

I 「社会環境の変化」からの視点

1. 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現
2. 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

II 「居住者・コミュニティ」からの視点

3. 子どもを産み育てやすい住まいの実現
4. 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
5. 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

III 「住宅ストック・産業」からの視点

6. 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
7. 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進
8. 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

<全国計画における主な変更ポイント>

①社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載

- 「新たな日常」に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化を推進。
- 安全な住宅・住宅地の形成や被災者の住まいの早急な確保を推進。

②2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載

- 長期優良住宅やZEHストックの拡充、LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅の普及を推進。
- 住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化。

(2) 社会情勢の変化や住生活の課題を踏まえた住宅政策の展開

社会情勢の変化等から本県の住宅状況を踏まえた課題として、次の項目が挙げられます。

- 近年頻発、激甚化する災害に対応する安全・安心なまちづくり
- 本格的な人口減少・長寿社会の到来
- 既存住宅ストックの活用（リフォーム等による中古物件の活用）
- 空き家対策の推進（空き家利活用、不要住宅の除却）
- 良質で安全な住宅の供給（耐震化・バリアフリー化等への対応）
- 高齢者の安全・安心な居住環境の確保
- 障害のある方、外国人など多様化する住宅確保要配慮者への対応
- 新型コロナ等を契機とした「新たな日常」への移行、DXの進展
- 省エネ対策や地球温暖化対策への対応

本県が抱える住生活に係る主要課題として、近年頻発、激甚化する災害に対応する安全・安心なまちづくりや本格的な人口減少・長寿社会の到来、それに起因する住宅課題への対応（既存住宅ストックの活用、空き家対策等）が挙げられます。住生活に係るこれらの課題を踏まえて、質の高い住生活を実現する住宅政策を展開・推進していきます。

(3) 第3次晴れの国おかやま生き生きプラン等の施策との整合

令和3（2021）年3月に策定された県政の最上位計画である「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」や「第8期岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画（R3.3策定）」「岡山県国土強靱化地域計画（R3.2改定）」「岡山県耐震改修促進計画（R3.3策定）」などの関連計画等を踏まえ、住宅施策の見直しを行います。

(4) 賃貸住宅供給促進計画の追加

平成29（2017）年10月の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の一部改正により、都道府県の住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進計画（賃貸住宅供給促進計画）の策定が追加されました。これを踏まえ、今回の岡山県住生活基本計画の改定では、計画内に賃貸住宅供給促進計画の内容を追加します。

2 目標設定等の考え方

本計画では、住生活に係わる課題や動向を踏まえた上で、住宅政策のための目標を以下のように設定します。

目標設定等の考え方

(1) 全国計画の変更を踏まえた県計画の見直し

- 安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保
- 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築、良質な住宅ストックの形成
- 新たな日常やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 等

(2) 社会情勢の変化や住生活の課題を踏まえた住宅政策の展開

- 近年頻発、激甚化する災害に対応する安全・安心なまちづくり
- 本格的な人口減少・長寿社会の到来に起因する住宅課題への対応（既存住宅ストックの活用、空き家対策等） 等

(3) 第3次晴れの国おかやま生き生きプラン等の施策との整合

(4) 賃貸住宅供給促進計画の追加

【住生活基本計画の目標設定】

目標1：安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

目標2：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

目標3：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

目標4：多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現

目標5：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

目標7：高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

目標8：住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】

3 基本理念

本計画では、対応すべき課題や目標設定等の考え方を踏まえながら、住宅施策の面で県政の最上位計画である「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の基本目標「生き活き岡山」の実現に寄与することを目指し、基本理念を次のとおり設定し、県民誰もが生き活きと暮らせる住生活の実現を目指します。

基本理念：

～誰もが生き活きと暮らせる住生活の実現～

第4章 住宅政策の目標と施策

基本理念に掲げた「誰もが生き生きと暮らせる住生活の実現」を達成するため、基本的な方針や全国計画の施策体系を踏まえ、8つの目標とそれぞれの目標達成に向けた施策を展開します。

1 施策体系

本県の住宅政策の目標と目標の達成に向けて実施する施策の体系は以下のとおりです。

目標1：安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 災害時の安全性向上

①災害等に強いまちづくりの推進

②防災情報の提供、体制の整備

③災害・緊急時における居住の確保

(2) 災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進

(3) 住宅の安全性の確保

①住宅の耐震性の確保

②化学物質等による室内汚染の防止

(4) 犯罪のない安全・安心まちづくりの推進

目標2：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) 適正な住宅の管理とリフォームの促進

(2) マンションの維持管理・建替え・改修の促進

(3) 住宅の品質・性能の維持及び向上

(4) 既存の公営住宅の長寿命化等の推進

(5) 地球と人にやさしい住まいづくり

①住宅の省エネルギー化の推進

②環境に配慮した居住環境の整備

(6) 良質で安全な新築住宅の供給促進

(7) 住宅金融制度の活用促進

目標3：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

(1) 市町村の空家等対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進

(2) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実

(3) 空き家等の適正管理、利活用による空き家増加の抑制

目標4：多様な世代が生き生きと暮らせる居住環境の実現

(1) まちづくりとの連携による街なか居住の推進及び居住者の利便性向上

(2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進

(3) 地域の拠点形成による地域コミュニティ活動と利便性の向上

(4) 住宅地の良好な景観の形成

(5) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供

(6) 子育て世帯の居住面積水準の向上

(7) 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消と子育て環境の整備

目標5：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 居住の場の多様化、柔軟化の推進

(2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進

(3) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDXや住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

(1) 県産材を活用した住宅建設の促進

(2) 住宅ストックビジネス等多様なニーズに応える市場づくり

(3) 安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり

目標7：高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標

(2) 目標を達成するために必要な事項

① 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給促進

② 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

③ 高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進

④ 地域包括ケアシステムの構築

(3) その他の高齢者の居住の安定確保のために必要な事項

目標 8 : 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
【賃貸住宅供給促進計画】

(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

①住宅確保要配慮者の範囲

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

(2) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

①公営住宅

②公的賃貸住宅

(3) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

①セーフティネット住宅の確保や登録事業者の指導等

②居住支援

(4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

2 目標と基本的な施策

目標1：安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

県民の安全で安心な居住環境を形成するため、住宅市街地の災害等に対する安全性の確保及び防犯性の向上を図るとともに、県民等による安全・安心まちづくりの自主的な活動を促進する等、ハード面だけでなくソフト面における施策の充実も図ります。

また、消費者に安心して住宅を選択してもらえるよう、ハザードマップや危険情報の提供など各種関係機関と連携しながら住宅に関する情報提供及び相談体制の充実を図ります。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|------------------------------------|-----|------------|-------------|
| 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 | 岡山県 | 18.0%（R1） | おおむね解消（R12） |
| | 全 国 | 13.0%（H30） | おおむね解消（R12） |

| | | 現況 | 目標 |
|------------------------|-----|------------------------|-------------|
| ハザードマップの確認を行っている県民の割合※ | 岡山県 | 29.2% (H29～R2年度の平均) | 40% (R6) |

※「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の生き生き指標を活用

（1）災害時の安全性向上

①災害等に強いまちづくりの推進

市町村と連携し、防災や減災の観点に留意した都市計画マスタープラン^{※1}や立地適正化計画^{※2}等を策定するとともに、これらの計画に基づき、住宅等に係るハード対策と避難等に係るソフト対策を組み合わせながら実施していくことで、災害等に強いまちづくりを推進していきます。

大規模な火災や自然災害に対する住宅市街地の安全性を高めるために、住宅の不燃化をはじめ避難地、避難路等の周辺の建築物の不燃化・難燃化を促進することなどにより延焼を防止し、また、洪水、土砂災害、高潮、地震等の災害に強い県土づくりを着実に進めるとともに、危機管理体制をさらに充実強化していきます。

あわせて、地域防災力の強化促進を通じて、被害を最小限に食い止め、機能不全に陥らない、迅速な復旧、復興が可能な災害に強いまちづくりも進めていきます。

②防災情報の提供、体制の整備

県民が、どこでも、いつでも、わかりやすい形で、雨量、水位、潮位等の防災情報を得ることができるよう携帯メール、インターネット、地上デジタルTV放送などの各種のメディアを活用するとともに、電光表示盤の設置や橋脚へのわかりやすい警戒水位

の表示や、防災情報システムの機能強化、河川防災情報等の充実などを通じて迅速でわかりやすい防災情報を提供します。

また、地震や津波、洪水、内水、土砂災害に関するハザードマップの作成を促進し、災害リスク情報の空白域の解消、縮小に努めるとともに、土砂災害警戒区域等の指定及び山地災害危険地区等の周知、警戒避難体制の整備を促進します。

さらに、大規模地震の発生に備えて、県民が正しい防災知識を身につけ、事前の準備を行うための積極的な普及啓発を進めます。

③災害・緊急時における居住の確保

大規模な地震が発生し、多くの住宅が被災した場合、余震等による倒壊の危険性等を応急的に判定し、人命にかかわる二次災害を防止することが必要であるため、判定業務に従事する応急危険度判定士等の確保に努め、被災時の円滑な判定に備えます。

さらに、被災地の住民の生活を再建し、円滑な地域の復興を図るためには、住民の生活基盤となる住宅に関する不安を解消することが重要であり、災害により住宅が全壊、全焼又は流失して、自力で住宅を確保できない被災者に対して市町村と連携して応急仮設住宅の供給、公営住宅への一時入居支援など、災害時における応急対策に努めます。加えて、応急仮設住宅からの転居の支援を行うなど、被災者の生活再建についても支援します。

災害時における情報提供の面では、住宅等の応急復旧に関する指導・助言等をはじめ、応急仮設住宅や民間賃貸住宅等の情報提供を行うため住宅支援相談窓口を設置します。また、水害により浸水した住宅の復旧方法や住宅の応急修理制度等の普及、啓発を図ります。

※1 都市計画マスタープラン

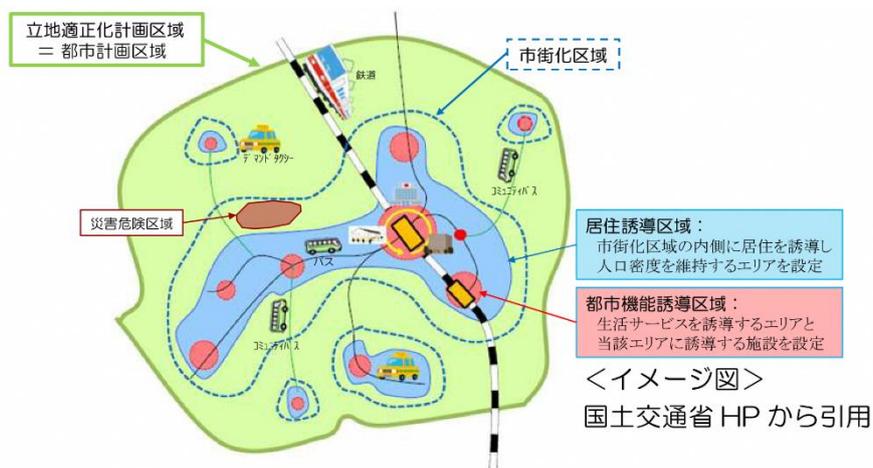
各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるものです。

※2 立地適正化計画

・人口密度の維持を目指す居住誘導区域と生活サービスを誘導する都市機能誘導区域等を指定することにより、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等を指定した区域内へ誘導し、立地の適正化を図る計画です。

・作成主体は市町村であり、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされます。

・居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定め、防災指針として記載します。



出典：岡山県「岡山県の都市計画 2021」

【主な施策例】

①災害等に強いまちづくりの推進

- 住宅市街地総合整備事業、住環境整備事業
- 都市防災不燃化促進事業（耐震不燃化対策）
- がけ地近接等危険住宅移転事業
- 木造住宅耐震改修の支援
- 河川改修や堤防・護岸等海岸保全施設の改良整備による水害・高潮対策の推進
- 土砂災害防止施設の整備
- 治山施設の整備
- 跨線、跨線橋、橋梁の耐震化
- 道路防災におけるDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進
- 無電柱化の推進
- 自主防災組織の設置促進・育成、災害ボランティア活動への支援
- 住宅用火災警報器の設置の徹底
- 津波避難ビルの指定
- 緊急輸送道路沿道建築物耐震診断補助事業の推進
- 災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進
- 市町村の立地適正化計画における防災指針の作成支援（市町村の防災まちづくりの支援）
- 防災や減災の観点に留意した都市計画マスタープランの策定等の促進
- 新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた地域防災力の強化
- 災害時に居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 市町村の防災集団移転促進事業の検討支援

②防災情報の提供、体制の整備

- 地震・津波・洪水・内水・土砂災害ハザードマップの作成、普及・啓発
- 水害リスク情報空白域の解消・縮小
- 土砂災害警戒区域等、山地災害危険地区の周知
- 災害に対する警戒避難体制の整備
- 防災情報メール配信サービス（おかやま防災情報メール）
- 防災情報システムの機能強化（おかやま防災ポータル）
- 河川防災情報等の充実
- 防災・危機管理対策の推進
- 感染症対策物資を含む南海トラフ巨大地震に備えた公的備蓄の整備
- 防災に関する普及啓発の推進
- 防災情報ネットワークの維持管理・運営及び高度化

（次ページへ続く）

【主な施策例（続き）】

③災害・緊急時における居住の確保

- 被災建築物・被災宅地の応急危険度判定体制の整備
- 応急仮設住宅の供与（建設型応急住宅、賃貸型応急住宅）
- 応急仮設住宅からの転居支援
- 公営住宅への一時入居支援
- 住宅支援相談窓口の設置
- 関係業界との協力による支援の充実
- 水害で浸水した住宅の復旧方法の普及・啓発
- 住宅の応急修理制度の普及・啓発
- セーフティネット住宅の活用による住まいの速やかな提供、災害公営住宅の整備等による被災者の住まいの確保の支援

（２）災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進

頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの観点から総合的な対策を推進していきます。

都市計画マスタープランの策定、見直しを行う市町村に対し、防災や減災の観点を盛り込むことを促すとともに、市街地における防火地域^{※1}等の指定や市街地再開発事業^{※2}等を行う市町村に、一層の防火対策の推進について助言を行います。

また、市町村の策定する立地適正化計画の防災指針の作成を支援し、防災の観点を取り入れたまちづくりの加速化、安全な場所への都市、居住機能の誘導促進を図ります。

【主な施策例】

- 災害ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画等による都市、居住機能の誘導促進
- 市町村の立地適正化計画における防災指針の作成支援（市町村の防災まちづくりの支援）
- 防災や減災の観点到留意した都市計画マスタープランの策定等の促進

※1 防火地域：都市の防火対策として、市街地の中心部などで土地利用度、建築密度が高く、防災上とくに重要な地区を指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制をして市街地における火災の危険を防止するため定めるもの。

※2 市街地再開発事業：都市再開発法に基づき、老朽木造建築物が密集している市街地などにおいて、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、街路等の公共施設の整備を一体的に行うことにより、地域の防災性能の向上や空洞化が進む中心市街地の活性化などを図ることを目的として行われる事業。

(3) 住宅の安全性の確保

①住宅の耐震性の確保

阪神・淡路大震災や東日本大震災、熊本地震など、近年の大震災による教訓として、住宅・建築物等の安全の確保という大原則が再認識されました。

昭和 56（1981）年 6 月以降のいわゆる新耐震基準に基づき建築された住宅は、地震に対し一定レベルの安全性の確保がなされていることから、「岡山県耐震改修促進計画」に基づいて県内の住宅のうち、旧耐震基準で建築されたものについて、市町村や関係団体と連携し、住宅の耐震化のための制度の広報や意識の高揚を図るとともに、耐震診断等への支援により安全な住宅ストックへの更新を促進します。

【主な施策例】

- 「岡山県耐震改修促進計画」に基づく住宅の耐震診断・耐震改修の促進

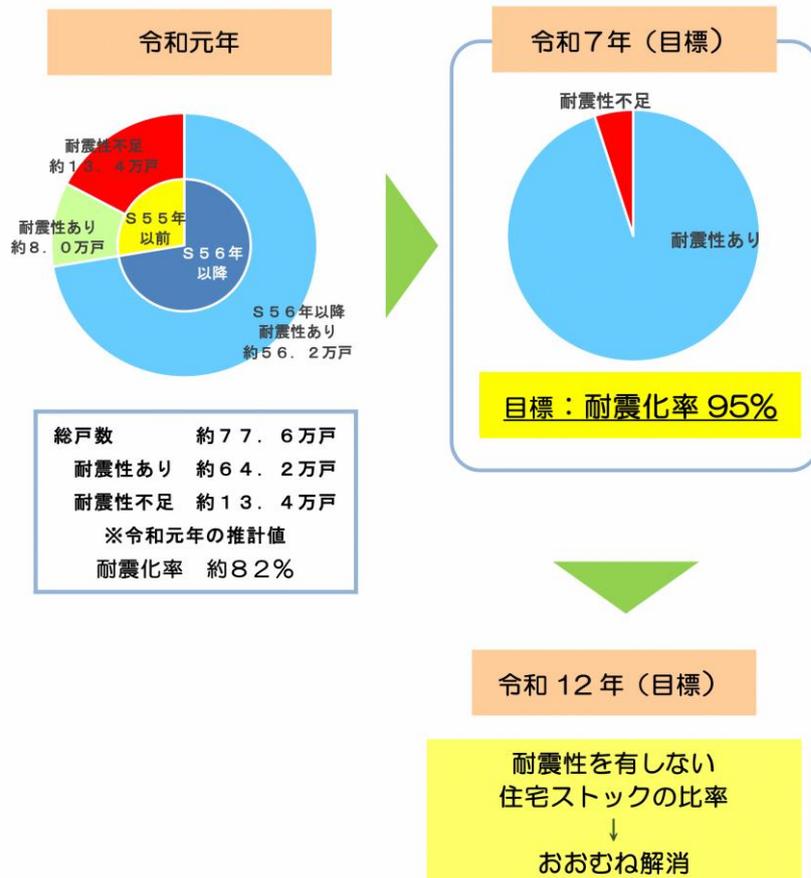
■ 岡山県耐震改修促進計画（R3（2021）.3）の概要（住宅関連） 【抜粋】

2 耐震化の現状と目標

(1) 住宅

| 区分 | 当初の耐震化率 (平成17年度末) | H28改定時の耐震化率 (平成26年度末) | 現状の耐震化率 (令和元年度末) | 当初目標とした耐震化率 (平成27年度末) | H28改定時目標とした耐震化率 (令和2年度末) | 目標の耐震化率 (令和7年度末) |
|----|----------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 住宅 | 67% | 75% | 82% | 90% | 95% | 95% |

※住宅土地統計調査を用いて、国の推計方法に準じて推計



②化学物質等による室内汚染の防止

住宅に使用される建材等から室内に発散するホルムアルデヒド等の化学物質によるシックハウスやアスベストの飛散による健康被害の問題が顕在化しています。

このため、シックハウス対策やアスベストの飛散防止について、関係法令の適正な運用を図ります。

また、岡山県アスベスト対策協議会による適切な情報提供や普及啓発を行うとともに、相談体制の充実を図り、県民の健康被害を防止します。

【主な施策例】

- 建築基準法に基づくシックハウス対策の指導助言
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）に基づくアスベスト含有建材の分別解体の指導
- 岡山県アスベスト対策協議会による情報提供、健康被害等に関する相談体制の充実
- 労働安全衛生法、石綿障害予防規則及び大気汚染防止法に基づくアスベストの飛散防止対策の指導

（４）犯罪のない安全・安心まちづくりの推進

岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例に基づき、犯罪の防止に配慮した道路、公園、駐車場、駐輪場及び住宅等の防犯指針を普及し、犯罪の防止に配慮した構造、設備等を有する住宅の普及に努めるとともに、住宅を所有、管理する人への情報の提供、技術的な助言等を行います。

さらに、「地域の安全は地域で守る」という意識のもと、子ども等の安全の確保や地域防犯力の向上など、地域が自主的に行う防犯活動を協働で展開します。また、県民等による安全・安心まちづくりの自主的な活動を促進するため、地域で自主防犯活動を推進する団体等に対し、必要な研修等を実施します。

【主な施策例】

- 岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例に基づく「犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針」の普及促進
- 地域の防犯活動への支援・協力
- 防犯機器の紹介や自主防犯活動の効果的事例等の防犯情報の提供
- 自主防犯活動を推進する団体等への研修等の実施
- 防犯性能の高い建物部品（ＣＰ部品）の普及促進

目標2：脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

将来の有効活用を見据えた良質な住宅ストックを形成するため、住宅の品質・性能の維持及び向上や、耐震性・安全性を確保するとともに、適正な住宅の管理とリフォームの促進を図ります。

また、環境分野においては、2050年カーボンニュートラル^{*1}の実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上を図りつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEH^{*2}ストックを拡充し、ライフサイクルCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅^{*3}の評価と普及を推進するなど、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築を図ります。

さらに、本県においてもマンションストックが年々増加していることを踏まえ、老朽化マンションの建替え、改修を促進することで、安全性の確保と質の向上を図ります。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|----------------|-----|------------|--------------|
| 認定長期優良住宅のストック数 | 岡山県 | 2.6万戸 (R1) | 5.0万戸 (R12) |
| | 全国 | 113万戸 (R1) | 約250万戸 (R12) |

※1 カーボンニュートラル

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

※2 ZEH（ゼッチ）

「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」といい、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを旨とした住宅のこと。

※3 LCCM住宅

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



出典：国土交通省「ZEH、LCCM住宅関連事業（補助金）について」

(1) 適正な住宅の管理とリフォームの促進

住宅リフォーム需要の増加に伴い、リフォームに関するさまざまなトラブルも多く報告されており、安心してリフォームを実施できる市場環境の整備が必要となっています。

このため、県や住宅関係団体等で構成する岡山県住宅リフォーム推進協議会による専門相談等を活用し、消費者への情報提供や事業者の資質向上、相談体制の整備等に協働して取り組み、消費者が安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備を図ります。

また、住民に身近な市町村での相談体制づくりを促進するとともに、窓口職員の研修会を開催するなど、その充実に努めます。

賃貸住宅における良好な居住環境の確保等を目的として、令和3（2021）年6月に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が施行され、賃貸住宅管理業の登録制度が創設されました。この法律では、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化に係る措置も規定されており、貸主・借主・管理業者の信頼と安心を高めるため、こうした制度等の周知・普及を図ります。

【主な施策例】

- 県、市町村のリフォーム相談窓口の設置・充実
- 岡山県住宅リフォーム推進協議会による適切なリフォームの推進（専門相談等）
- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター登録の増改築相談員の活用
- リフォーム支援ネットによる情報提供
- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等による住宅相談
- 民間賃貸住宅の活用を図るためのリフォームの促進
- リフォーム技術の開発や地域の工務店等のリフォーム技術の向上の促進
- リフォームによる住宅の質の向上に関する普及啓発
- 老朽化した共同住宅に係る検査・改修技術等の普及（屋根の断熱改修等）
- 賃貸住宅管理業の登録制度等の普及・啓発
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用促進
- 市町村の住宅リフォームに関する補助制度の活用促進

(2) マンションの維持管理・建替え・改修の促進

全国的にマンションの老朽化や空き家の増加が進んでおり、本県においても同様の状況が見受けられることから、管理組合による管理費等の確実な徴収や長期修繕計画及び修繕積立金の設定等により適切な維持管理を促進します。

また、「マンションの管理の適正化に関する法律」の改正を踏まえ、令和4（2022）年4月から開始されるマンション管理計画認定制度の基準などを定めた「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が令和3（2021）年9月に策定されるとともに、「マンション標準管理規約」についても、法改正や新型コロナウイルスの

感染拡大等の社会情勢の変化を踏まえた改正が行われたことから、それらの周知を図り、一層の活用を促します。

加えて、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、マンション敷地売却制度及び容積率緩和特例の対象拡大など、マンションの再生に向けた取組の強化も図られており、マンションの管理の適正化と再生の円滑化の一体的な対応を促進します。

【主な施策例】

- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針及び標準管理規約の周知
- (公財)マンション管理センターによる情報提供及び相談
- マンション履歴システム（マンションみらいネット）の普及・啓発
- マンション管理士、マンションリフォームマネジャーの活用
- 敷地売却制度等による老朽化マンションの建替え・改修の促進
- マンション管理適正化・再生推進事業の活用促進
- 市町村が実施するマンション管理適正化の支援

(3) 住宅の品質・性能の維持及び向上

耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質等による室内環境汚染の防止等、住宅の基本的な品質又は性能を確保するため、建築基準法や消防法（住宅用火災警報器の設置等）に基づく建築規制などを的確に運用するとともに、住宅購入者等の求める住宅性能にも対応できるよう、住宅性能表示制度等の普及を促進します。

また、良質な住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性、耐震性、維持保全容易性及び可変性に優れ、バリアフリー性能や省エネルギー性能など、次世代に引き継ぐべき性能を備えていることや住環境への配慮がなされた長期優良住宅の普及を図ります。

さらに、住宅性能への関心や住宅の維持保全への意識の向上など、住宅を長く大切に使用することに関する意識を醸成し、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成に向けた啓発に努めます。

既存住宅の流通促進に向けては、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図ることを目的に創設された「安心R住宅」制度の普及・啓発を図ります。

住宅の選択時においては、消費者は、専門的な技術や知識に乏しいこともあり、自らが住宅の建設・購入時に十分な性能のチェックを行うことは困難です。また、消費者の居住ニーズが多様化・高度化している現在、そのニーズに対応した住宅を適時・適切に選択していくためには、住宅の適正な価格や性能、管理に関する情報が適正に提供されることが必要です。

また、平成 28（2016）年 6 月の宅地建物取引業法の一部改正において、「媒介契約の

締結時に建物状況調査（いわゆるインスペクション）を実施する者のあつせんに関する事項を記載した書面の依頼者への交付」等の規定が追加され、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備が期待されています。

これらを踏まえ、建築基準法に基づく完了検査等の徹底、建物状況調査や住宅性能表示制度等の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進等により、住宅の品質・性能の見える化を図るとともに、安全で良質な住宅の供給を推進します。

賃貸借契約においては、「賃貸住宅標準契約書」を利用することにより、合理的な賃貸借契約を結び、貸主と借主の間の信頼関係を確立することが期待されます。

また、リフォームを含めて住宅に関するトラブルの発生時には、消費者の保護及び紛争の迅速かつ適正な解決を図ることが重要であり、専門機関により円滑な紛争処理を進める必要があります。

このため、指定住宅紛争処理機関である岡山弁護士会住宅紛争審査会等による住宅に係る紛争の処理やトラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図るとともに、賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図ります。

【主な施策例】

- 住宅性能表示制度、住宅完成保証制度の普及・促進、情報提供等の実施
- 安心R住宅の普及・啓発
- 建物状況調査（インスペクション）の普及・啓発
- 既存住宅売買瑕疵保険制度、リフォーム瑕疵保険の活用促進
- (公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター等による住宅相談
- 岡山弁護士会住宅紛争審査会や県建設工事紛争審査会（建設工事請負契約関係）による住宅に関する紛争の円滑な処理
- 「賃貸住宅標準契約書」や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等の普及
- 長期優良住宅に関する認定手続き等の実施（新築住宅、既存住宅）
- 住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成

(4) 既存の公営住宅の長寿命化等の推進

公営住宅については、昭和 40（1965）年代から昭和 50（1975）年代半ばを中心に建設されたものが多く、今後耐用年数に達すること、また長年の供用により躯体の損傷が生じていることが課題となっています。このため、予防保全的な修繕を計画的に実施するとともに、適切な時期に効果的な改善（居住性向上、福祉対応等）を推進することにより、公営住宅の長寿命化を図ります。

【主な施策例】

- 公営住宅の長寿命化（耐久性向上、躯体の劣化軽減等）
- 公営住宅の居住性向上（設備の機能向上、下水道接続等）
- 公営住宅の福祉対応（バリアフリー化等）
- 公営住宅の安全性確保（防犯性や生活事故防止への配慮等）

(5) 地球と人にやさしい住まいづくり

地球温暖化問題をはじめとする環境問題に対して、住生活においても省エネ住宅の普及啓発、新エネルギー導入や省エネルギー対策を推進するとともに、県民、市町村、民間企業等の多様な主体の連携による環境に配慮した居住環境の整備に努めます。

①住宅の省エネルギー化の推進

2050 年カーボンニュートラルの達成には、エネルギーを有効に活用していく住まいづくりが不可欠です。

本県では、「晴れの国おかやま」の特性を生かした住宅用太陽光発電の導入支援に努めてきたこともあり、太陽光発電設備や太陽熱温水器を導入した住宅は、平成 30（2018）年時点で全国の約 2 倍の普及率となっていますが、温室効果ガス削減のために更なる住宅への再生可能エネルギーの導入、住宅の省エネルギー化を促進します。

【主な施策例】

- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）に基づく建築物の省エネ基準への適合義務及び省エネ措置の届出に対する指導助言
- 省エネルギー住宅（ZEH、LCCM住宅）の普及・啓発
- 簡便な省エネルギー設計・施工技術の普及等を促進
- 太陽光発電の普及促進
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及促進
- 省エネの見える化の推進（うちエコ診断の実施、省エネナビの無料貸出等）
- 省エネ効果の高い機器・設備等の導入促進（県民への補助を行う市町村への補助）
- 白熱灯や蛍光灯からLED照明への切り替え促進

②環境に配慮した居住環境の整備

「環境の世紀」と言われる 21 世紀は、一人ひとりが、将来の地球のために何をすべきかを考え、積極的に取り組んでいく時代です。

このため、住宅分野においても、セミナーの開催等を通じて、建設資材のリサイクル、省エネ、シックハウス対策等の普及啓発を図り、環境にやさしく健康で安心して暮らせる住宅・建築物づくりを推進します。

さらに、住宅の建設・解体等により生じる廃棄物の発生抑制、分別解体及び再資源化等を実施し、また再生資材の利用を促進します。

建築物の総合的な環境性能を評価する仕組みの普及や住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減等により、地球温暖化防止活動の着実な推進を図ります。

【主な施策例】

- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）の適正な運用
- 新築木造住宅への県産材の利用促進
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）の普及・啓発
- 住宅建材のリサイクルに関する普及・啓発
- 住宅のライフサイクルを通じたCO₂排出量の低減（LCCM住宅の普及）
- アースキーパーメンバーシップ制度の推進
- 省エネ対策メニューの提示、無料省エネ相談等の推進
- 地域型住宅グリーン化事業の活用促進（省エネルギー性能や耐久性能等に優れた木造住宅・建築物の整備等）
- 既存建築物省エネ化推進事業（建築物の改修工事、省エネルギー性能の診断・表示）の活用促進
- 環境教育・環境学習の推進

（6）良質で安全な新築住宅の供給促進

新たな住宅循環システムの構築を進めるには、耐震、断熱・省エネルギー、耐久性等に優れた資産として承継できる良質で安全な新築住宅の供給も必要です。

良質な住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、住宅の長寿命化、省エネルギー性能、バリアフリー性能、居住環境等への配慮がなされた長期優良住宅などの良質で安全な新築住宅の供給を促進します。

また、新築住宅の供給に当たっては、消費者が安心して住宅を取得できるよう、住宅性能を等級や数値で表した住宅性能表示制度や住宅事業者に保険への加入又は保証金の供託を義務付けた住宅瑕疵担保制度の情報提供に努めるとともに、事業者に対する適切な指導を行います。

【主な施策例】

- 住宅性能表示制度、住宅完成保証制度の普及・促進、情報提供等の実施
- 住宅瑕疵担保制度の普及・啓発
- 長期優良住宅に関する認定手続き等の実施（新築住宅、既存住宅）
- 地域型住宅グリーン化事業の活用促進（省エネルギー性能や耐久性能等に優れた木造住宅・建築物の整備等）

（7）住宅金融制度の活用促進

住み替え、リフォーム、建替えなどの多様な住宅ニーズを踏まえて、市場を通じて住宅を選択・確保するためには、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンの安定的な供給が重要です。また、既存住宅の質や魅力の向上を図るためのリフォーム投資の拡大や、住み替え需要の喚起のためには、既存住宅が資産として適切に評価され、住宅を担保とした円滑な資金調達を前提とした住宅循環システムが求められます。

これらを踏まえ、若年世帯や子育て世帯が、世帯規模やニーズにあった適切な住宅への住み替えを可能とする融資制度や空き家の購入・リフォームに活用できる融資制度の紹介、高齢者の住み替えなどに対応した住宅を資産として活用するリバース・モーゲージ、その他資産としての住宅を担保とした資金調達を行える住宅金融制度の情報提供を促進します。

また、地震等の災害によって地域の住宅に大規模な被害が生じた場合は、速やかに災害復興住宅融資等の周知に努めます。

【主な施策例】

- 高齢者等の持家の資産活用制度（リバース・モーゲージ、サブリース）の活用促進
- フラット35やリフォーム融資の活用促進〔住宅金融支援機構〕
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資、子育て世帯向け省エネ賃貸住宅建設融資、マンション共用部分リフォーム融資等の活用促進〔住宅金融支援機構〕
- 被災した住宅の建設、購入や補修に活用できる災害復興住宅融資の活用〔住宅金融支援機構〕
- すまい給付金制度の活用促進

目標3：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

本県の住宅ストックは増加傾向にあり、平成30(2018)年時点で世帯数の1.2倍(約91.6万戸)となっています。また、全国と同様に空き家が増加しており、平成30(2018)年の本県の空き家率は15.6%と全国の空き家率(13.6%)を上回っている状況です。

こうしたことを踏まえ、良質な空き家の賃貸、売却、他用途利用など、空き家の有効活用を図るとともに、保安上危険となるおそれのある空き家の計画的な解体・撤去の推進により、空き家の増加抑制を図ります。

また、既存の空き家が有効に活用される市場の活性化を図るとともに、空き家情報の提供を行い、中山間地域への居住促進を目指します。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|--------------|-----|------------|-------------------|
| 居住目的のない空き家数* | 岡山県 | 7.3万戸(H30) | 8.0万戸程度におさえる(R12) |
| | 全 国 | 349万戸(H30) | 400万戸程度におさえる(R12) |

※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

| | | 現況 | 目標 |
|---------------------------|-----|-------------------------|---------------------|
| 市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 | 岡山県 | 1,153物件 (H27.5~R3.3) | 2,600物件 (R3~R12) |
| | 全 国 | 9万物件 (H27.5~R2.3) | 20万物件 (R3~R12) |

(1) 市町村の空家等対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進

生活環境に悪影響を及ぼす空き家について、市町村空家等対策計画等に基づく助言・指導及び勧告など必要な措置の実施や、計画的な解体・撤去を促進します。

また、保安上危険となるおそれのある空き家等について解体・撤去を行う所有者等を対象に、市町村と連携し、経費の一部を負担するなど、空き家の除却の促進を図ります。

【主な施策例】

- 空家等対策計画に基づく保安上危険となるおそれのある空き家等への措置・対処の促進
- 国の空き家対策補助制度の活用(空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業等)
- 空き家等除却支援事業
- 市町村技術的サポート事業
- 市町村が策定する空家等対策計画等に対する指導・助言
- 岡山県空家等対策推進協議会を通じた空き家対策に関する市町村支援(情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等)

(2) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実

空き家の利活用に向けて、岡山県空家等対策推進協議会を通じ、空き家対策の情報共有、利活用・除却・発生予防策等に関する他県先進事例の紹介等を行うとともに、空家等対策計画の策定を支援します。また、市町村空き家対策モデル地区事業の実施により得られた成果等を効果的に各地へ普及させていくため、市町村からの要請に基づき、県が地域へコーディネーターを派遣し、空き家利活用に向けた体制づくりの構築等を支援します。

さらに、空き家活用の技術的な支援として、空き家の適正管理、利活用に関する専門的知識を持った建築士等の専門家を市町村へ派遣し、現地確認や空き家相談会開催等の取組を支援します。

加えて、空き家の管理、利活用のための助成制度、空き家管理代行サービス、改修事例などの各種支援情報についてインターネットなどを活用して空き家所有者に対して情報提供を行います。

【主な施策例】

- 岡山県空家等対策推進協議会を通じた空き家対策に関する市町村支援
(情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等)
- 地域の空き家利活用支援コーディネーター派遣事業
- 市町村技術的サポート事業
- 岡山県住宅リフォーム推進協議会による空き家に関する専門相談

(3) 空き家等の適正管理、利活用による空き家増加の抑制

空き家については、既存住宅に対する住宅性能表示、既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、定期借家制度などの制度活用を促し、15年程度で資産価値がなくなるとされる住宅の適正な評価と信頼を高め、良質な空き家の有効活用を図ります。

併せて、居住者が安心して便利に暮らせる居住環境の形成を図るため、空き家等の活用や中心市街地の空間を再生する各種制度の活用を進めるとともに、介護、福祉、子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換を促進します。

さらに、県、市町村及び住宅関係団体等で構成する岡山県空家等対策推進協議会を活用し、市町村への空き家対策に関する情報提供や技術的助言、市町村相互間の連絡調整など、空き家の適正管理、利活用を推進します。

【主な施策例】

- 交流・定住ポータルサイト「おかやま晴れの国ぐらし」による空き家情報等の提供
- 既存住宅の住宅性能表示制度の普及
- 既存住宅売買瑕疵保険制度、リフォーム瑕疵保険の活用促進
- 住宅市街地総合整備事業、市街地再開発事業の促進
- 個人住宅の賃貸流通の促進（DIY型賃貸借等の活用）

(次ページへ続く)

【主な施策例（続き）】

- 岡山県空家等対策推進協議会を通じた空き家対策に関する市町村支援
（情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等）
- 地域の空き家利活用支援コーディネーター派遣事業
- 市町村技術的サポート事業
- 空き家等除却支援事業
- 空き家の住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅への活用促進
- 空き家を活用した在宅・施設サービス基盤整備支援
- 古民家等の再生や他用途活用の促進
- 良質な空き家の再生や他用途活用の促進（シェアハウス、宿泊施設、保育施設等）
- 国の空き家対策補助制度の活用（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業等）
- 定期借家制度等の普及・啓発

■岡山県空家等対策推進協議会の概要

【目的】

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していることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、県、市町村及び関係団体が連携し、全県的な空き家対策を推進していくことを目的としている。

【活動】

- 空家等対策の推進に関する課題及び情報の共有に関すること。
- 空家等対策の推進に関する仕組み及び方策の研究に関すること。
- その他本会の目的を達成するために必要なこと。

【構成】

| 区分 | 団体名 | 備考 |
|------|---|-----------|
| 国 | 岡山地方法務局 | |
| 県 | 消防保安課 県民生活部 中山間・地域振興課 市町村課 くらし安全安心課 環境文化部 環境企画課 循環型社会推進課 保健福祉部 保健福祉課 土木部都市局 建築指導課 住宅課 | 会長 副会長 |
| 市町村 | 岡山市 倉敷市 津山市 玉野市 笠岡市 井原市 総社市 高梁市 新見市 備前市 瀬戸内市 赤磐市 真庭市 美作市 浅口市 和気町 早島町 里庄町 矢掛町 新庄村 鏡野町 勝央町 奈義町 西粟倉村 久米南町 美咲町 吉備中央町 | |
| 関係団体 | (一社)岡山県建築士会 (一社)岡山県建築士事務所協会 (公社)岡山県宅地建物取引業協会 (一社)岡山県不動産協会 岡山県司法書士会 岡山県土地家屋調査士会 (独)住宅金融支援機構岡山支店 | |

岡山県独自の取組みです！

■市町村空き家対策モデル地区事業について

岡山県では、市町村と連携し、空き家対策に関心の高い地域をモデル地区に設定し、現状の把握や対策を検討することで、地域と行政が連携した取り組みを支援する「市町村空き家対策モデル地区事業」を平成30（2018）年から令和2（2020）年にかけて実施しました。また、地域住民と共に空き家の利活用を進める際の参考となるよう、モデル地区での取り組み事例やポイント等を紹介するパンフレットを作成しています。（右記参照）

令和3年度からは、モデル地区で得られた成果等を効果的に各地へ普及させるため、おかやま空き家対策推進事業のひとつとして、市町村の要望に基づき県が地域へコーディネーターを派遣し、空き家利活用に向けた体制の構築等を支援する「地域の空き家利活用支援コーディネーター派遣事業」等に取り組んでいます。



岡山県
市町村空き家対策モデル地区事業

平成30年～令和2年度



岡山県土木部都市局住宅課

■おかやま空き家対策推進事業の概要

| | |
|--------------------------|---|
| ①地域の空き家利活用支援コーディネーター派遣事業 | <ul style="list-style-type: none"> ● 市町村空き家対策モデル地区事業の実施により得られた成果等を効果的に各地へ普及させるため、市町村からの要請に基づき、県が地域へコーディネーターを派遣し、空き家利活用に向けた体制づくりの構築等を支援する。 |
| ②空き家等除却支援事業 | <ul style="list-style-type: none"> ● 保安上危険となるおそれがある空き家等について、除却工事を行う所有者等を対象に市町村が行う補助事業、市町村が所有者等から寄付を受けた空き家等を自ら除却する事業、並びに行政代執行及び略式代執行事業に係る市町村の経費の一部を負担する。 |
| ③市町村技術的サポート事業 | <ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の適正管理、利活用に関する専門的知識を持った建築士等の専門家を市町村へ派遣し、現地確認や空き家相談会開催等の市町村の取組を支援する。 |
| ④空き家対策普及促進事業 | <ul style="list-style-type: none"> ● 県空家等対策推進協議会を通じ、空き家対策の情報共有、利活用・除去・発生予防等に関する他県先進事例の紹介等を行い、市町村の取組を促進する（セミナー開催、ガイドブック作成、管理サービスの普及等）。 ● 空家等対策計画未策定市町村に対し、総合的かつ計画的な空き家対策が図られるよう情報提供や技術的助言などを通じて、計画の策定を働きかける。 |

目標4：多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現

個々の住宅だけでなくコミュニティをより豊かにし、住民が愛着と誇りを持つことのできる居住環境を形成していくため、ボランティア・NPOなど多様な主体が、その担い手として、それぞれの特性を生かし、自立して活動できる環境づくりに努めるとともに、ユニバーサルデザインの普及や良好な街並みや景観を形成するまちづくりを進めていきます。

また、将来の岡山を担う「人」づくり、次代を担う若者や子育て世帯が住み続けて活躍できる地域づくりを行うため、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境づくり、子育てに夢を抱くことができ、安心して生み、健やかに育てられる環境づくりを進めます。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|-----------------------|-----|-------------|-------------|
| 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率※ | 岡山県 | 44.5% (H30) | 55.0% (R12) |

※子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数の割合

(1) まちづくりとの連携による街なか居住の推進及び居住者の利便性向上

人口減少、少子高齢社会に対応していくため、集約型都市構造の実現を目指し、公共交通を軸に複数の拠点が連携する都市構造の形成による持続可能な都市づくりを推進することとしています。このため、中心市街地や地域の拠点に、拠点間の適切な役割分担のもとで医療・福祉、商業等の都市機能を集積させるとともに、これらの拠点周辺や公共交通の利便性の高い地域へ居住の誘導を図っていく必要があります。

これらを踏まえ、住宅施策においても、市町村が策定する立地適正化計画等と整合を図りながら、コンパクトシティやスマートウェルネスシティなどのまちづくりと連携を図ることで、街なか居住や福祉拠点の形成など、居住環境の魅力の維持・向上を促進します。

【主な施策例】

- 市町村が策定する立地適正化計画等のまちづくりと連携した街なか居住や福祉拠点の形成に向けた取組の促進
- スマートウェルネス住宅等推進事業、人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の活用促進

(2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進

年齢や性別、能力、国籍等にかかわらず、誰もが暮らしやすい住宅ストックを形成し、安全かつ快適に生活できる住みよい居住環境を実現していくためには、UDの考え方が広く理解され、真に県民に身近なものとして定着していくことが必要です。

このため、個人住宅では、住宅の段差の解消や手すりの設置などによる居住環境の改善を推進します。特に、共同住宅については、高齢者、障害のある方をはじめ誰もが安全で快適な住生活を営めるよう、道路から玄関まで車椅子で通行可能な設備の充実など住宅のUD化を促進します。

また、居住環境整備の観点から、多くの人に利用される病院、店舗、集会場、官公庁舎の建築物や公園など、特にUD化を促進する必要がある生活関連施設については、岡山県福祉のまちづくり条例に基づき、新築・増改築等に当たり指導及び助言を行うほか、高齢者、障害のある方をはじめとした誰もが安全で利用しやすくするための整備基準の内容や整備を行う上での参考事項等を普及啓発していきます。

なお、UDの考え方にに基づき住宅や居住環境を整備していくためには、UDの視点を持って自発的に地域で活動できる人材を育成する必要があります。

このため、NPO等と協働し、UD講座を開催するとともに、UDの考え方や県内における取組事例などをより多くの県民に発信できる人材を育成するなど、県民全体の活動の輪をさらに広げるための学びの場を提供します。

【主な施策例】

- おかやまユニバーサルデザイン推進指針に基づく住宅のUD化の促進
- 介護保険による住宅改修費の支給及び高齢者への補助制度
- リフォーム融資等の情報提供
- 公営住宅の建設、改修におけるUDの導入促進
- UDセミナー、体験型を含むUD講座の開催による普及・啓発
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）や岡山県福祉のまちづくり条例による指導助言

(3) 地域の拠点形成による地域コミュニティ活動と利便性の向上

人口減少や長寿社会の到来に加え、コロナ禍における接触機会の減少に起因し、社会的に不安を感じる人が増加しており、孤独・孤立対策やコミュニティ活動に対する重要度が高まりつつあります。これらを踏まえ、市町村と連携し、高齢者世帯等が暮らしやすい環境整備や多世代交流、ミクストコミュニティ[※]の形成、地域づくりへの民間参加等を促進します。

また、老朽化が進行する住宅団地の再生促進や再生に合わせた高齢者世帯・子育て世帯の支援機能の導入など、地域の拠点形成による地域コミュニティ活動と利便性の向上を促進します。

さらに、NPOやまちづくりコーディネーターなどのまちづくり専門家との連携により、住民自らが地域の居住環境向上のための活動を担っていくための仕組みづくりを支援するとともに、これらを行う地域の団体の活動を支援します。

マンションにおいても、令和3（2021）年9月に「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」が策定され、管理組合を主体とした良好なコミュニティ形成の重要性が明記されていることを踏まえ、これらの普及啓発などを通じて、居住者、周辺住民、民間事業者、行政等の適切な役割分担の下でコミュニティ活動の支援を図ります。

【主な施策例】

- 住宅団地の再生促進や地域の拠点形成の促進
- 地域づくり団体の活動支援、コミュニティ活動の支援（情報提供等）
- マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針の周知
- 高齢者世帯が暮らしやすい環境整備の促進（コミュニティスペース、地域交流の拠点の整備等）
- 家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成（三世同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住み替え等）
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の活用促進
- 地域づくりへの民間参加等の促進
- 持続可能な都市づくりの促進

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

(4) 住宅地の良好な景観の形成

住民が愛着と誇りを持つことのできる居住環境を形成していくためには、地域の自然、歴史、文化等の個性を生かした街並みや安全・安心で快適な居住環境づくりなど共通の目標達成に向けて、地域での合意を形成しながら進めていく必要があります。

このため、地区計画、景観計画や建築協定、緑地協定等の規制誘導手法の活用を促進することにより、地域住民と協働で良好な街並みの維持・形成を図ります。

さらに、美観や清潔さが保たれた快適な生活環境の実現を目指し、落書き、空き缶等の投棄や光害などの防止に向けて、市町村とも連携を図りながら、県民や事業者と協働して推進するなど、快適で文化の薫り高い居住環境づくりに取り組みます。

【主な施策例】

- 地域住民による地区計画の活用促進
- 景観法に基づく大規模行為の届出制度による指導助言
- 建築協定、緑地協定等の締結促進
- 都市再生整備計画に係る事業（街なみ環境整備事業、住宅市街地総合整備事業等）、都市再生総合整備事業

(5) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供

子育て世帯が民間賃貸住宅に入居する際に、その家族構成に応じた適正規模の住宅を確保できなかつたり、ひとり親家庭が入居の制限を受けるなどして、住宅に困窮するケースがあります。

このため、公営住宅の整備に当たっては、家族構成に適した間取りを選択しやすくするため柔軟な設計とするなど、子どもを安心して生み育てる居住環境の整備に努めます。また、公営住宅の一般住戸への入居に際して、母子・父子世帯や多子世帯などの子育て世帯に対する優遇措置を引き続き行います。

市町村が所管している公的賃貸住宅についても、同様に子育て世帯などに対する優遇措置など居住ニーズに対応した提供を進めます。

【主な施策例】

- 公営住宅における母子・父子世帯や多子世帯などの子育て世帯に対する優遇措置の実施
- 公営住宅建替え時において、家族構成に適した間取りが選択しやすい柔軟な設計の推進
- 公的賃貸住宅の計画的な建替えを通じた居住者の生活の利便性の向上

(6) 子育て世帯の居住面積水準の向上

平成 30(2018)年の本県における子育て世帯の誘導居住面積水準未達の世帯は約 55%と全国の 58%より若干低い割合となっています。また、令和元(2019)年の出生率についても人口 1,000 人に対して 7.3 人と全国平均の 7.0 人より若干高い割合であるものの、平成 27(2015)年以降微減傾向にあります。

このような深刻な少子化の状況を踏まえ、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯を支援していく観点から、必要とする質や広さの住宅に、収入等の世帯の状況に応じた居住ができるよう、既存ストックを活用しつつ、公的賃貸住宅や優良な民間賃貸住宅の供給等を促進します。

その他、乳児期から幼児期、学童期へと子どもの成長による変化や、第二子、第三子の誕生による家族構成の変化などライフステージの各段階の住宅ニーズに効率的に対応できる可変性の高い住宅などの住宅情報の提供に努めます。

【主な施策例】

- 公的賃貸住宅の供給促進
- 定期借家制度等の普及・啓発

(7) 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消と子育て環境の整備

家族の多い子育て世帯等で居住面積が小さく、単身や夫婦のみで世帯人員の少ない高齢者世帯で居住面積が大きくなっているなど、居住面積水準のミスマッチがみられます。

少子化は喫緊の課題であることから、子育て世帯が安心して子どもを産み育てられる環境づくりを進めるため、子育て環境に適した民間賃貸住宅や空き家の情報提供に努め、子どもを育てながら快適に生活できる居住環境の整備を推進します。

また、地域の子育て支援拠点増加とネットワーク化の推進を図るとともに、行政はもとより地域や企業、学校、ボランティアやNPO等、地域のさまざまな担い手が主役となって密接に協働しながら子育て支援に取り組むことにより、誰もが子どもたちの成長を喜び合える環境づくりを推進します。

【主な施策例】

- 民間賃貸住宅や空き家情報の提供の促進
- 民間賃貸住宅におけるリフォームの促進（岡山県住宅リフォーム推進協議会による専門相談等）
- 定期借家制度等の普及・啓発
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用促進
- スマートウェルネス住宅等推進事業、人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業の活用促進
- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進（住宅内テレワークスペース等の確保等）
- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備の促進

目標5：「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

ポストコロナの「新たな日常」に対応した新しい住まい方の実現に向けて、移住・定住の促進とあわせて、二地域居住や地方居住、ワーケーションなど、居住の場の多様化、柔軟化を推進します。特に、中山間地域については、空き家等も活用しながら、移住・定住の促進を図ります。

また、国の住生活分野におけるDX[※]の推進と連携しながら、住宅の契約・取引プロセスや住宅の生産・管理プロセスにおけるDXを推進します。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|---------------------|-----|---------------|---------------|
| 移住相談件数 [※] | 岡山県 | 2,430件/年 (R1) | 2,500件/年 (R6) |

※「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の生き生き指標を活用

| | | 現況 | 目標 |
|----------------------------------|-----|-------------|--------------------|
| 【再掲】 居住目的のない空き家数 [※] | 岡山県 | 7.3万戸 (H30) | 8.0万戸程度におさえる (R12) |
| | 全 国 | 349万戸 (H30) | 400万戸程度におさえる (R12) |

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

(1) 居住の場の多様化、柔軟化の推進

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住、地方居住、ワーケーションなど、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらしています。

これらを踏まえ、デジタル技術も活用しながら、本県の魅力を発信していくとともに、空き家等を活用した住まい、事業者等の支援の充実、移住希望者を現地で案内し、各種相談に応じる移住コーディネーターを育成するなど、移住・定住を促進します。また、本県も参画する全国二地域居住等促進協議会と連携し、二地域居住や地方居住、ワーケーションを推進します。

さらに、コロナ禍を契機とした生活様式、働き方の変化を踏まえ、職住一体や近接、在宅学習に対応した環境整備や非接触型の環境整備を推進します。

※DX：デジタル・トランスフォーメーション (Digital Transformation) の略語であり、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

【主な施策例】

- 移住・定住の促進（デジタル技術の活用や情報発信、空き家の活用等の受入環境の整備、移住コーディネーターの育成等）
- 二地域居住・地方居住やワーケーションの推進（全国二地域居住等促進協議会との連携）
- 交流・定住ポータルサイト「おかやま晴れの国ぐらし」による空き家情報等の提供
- 職住一体・近接、在宅学習の環境整備や非接触型の環境整備の推進（住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス、宅配ボックス、自動水栓の設置等）

（２）空き家を活用した中山間地域等への居住の促進

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化もあり、都市住民の田舎暮らし志向が高まる中、美しい景観に囲まれた県内の農山漁村や中山間地域は、憩いと安らぎの交流空間として、また、豊かな自然を背景とした定住の場として、新たな可能性を有する地域となっています。

中山間地域への移住・定住の促進や都市と農山漁村に滞在拠点を持つ二地域居住等の促進に向けて、高齢者や子育て世帯向けの公的賃貸住宅の整備等を推進するとともに、市町村や住宅関連団体と連携した、空き家情報流通システムやU I J ターンの相談など、都市住民等の田舎暮らし志向のニーズに応じた情報を提供します。

また、空き家の有効活用により、実際に移住体験ができる「お試し住宅」の整備や移住者向けの空き家改修助成など、移住者へのサポートなどを実施する市町村の取組を支援します。

【主な施策例】

- 二地域居住等の実現に向けた情報提供等の促進
- 高齢者や子育て世帯向けの住宅の設備の改善
- 地域公共交通の維持・確保
- 交流・定住ポータルサイト「おかやま晴れの国ぐらし」による空き家情報等の提供
- U I J ターンのための受け皿づくり
- 個人住宅の賃貸流通の促進（D I Y型賃貸借等の活用）
- 古民家等の再生や他用途活用の促進
- 良質な空き家の再生や他用途活用の促進
（シェアハウス、宿泊施設、保育施設等）
- 国の空き家対策補助制度の活用（空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業等）
- 地域の空き家利活用支援コーディネーター派遣事業
- 首都圏等の都市部における移住相談会（晴れの国ぐらし移住相談会）の開催
- 交流・定住に関する相談窓口の設置（晴れの国ぐらしI J Uアドバイザー等）

(3) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDXや住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

国は、持家・借家を含めた住宅の契約・取引プロセスや、住宅の生産・管理プロセスのDX推進に向けて、住宅・建築関係手続きのオンライン化に対する支援の強化や、設計・施工・維持管理等の生産性向上に資する新技術・サービスの開発・実証に対する支援に取り組むとしています。「新たな日常」の原動力としてデジタル技術を最大限活用し、従来の制度や組織の在り方等をデジタル化に合わせて変革していくことが求められており、DX推進の取組は本県においても重要であることから、国の動向を注視しつつ、適切に対応していきます。

【主な施策例】

- 契約・取引プロセスのDXの推進（住宅に関する情報収集、物件説明、交渉、契約等）
- 住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- 住宅の設計、建築、維持・管理に至るDXの推進（AIによる設計支援や劣化診断の自動化、住宅生産・管理プロセスのIT化、試験的なBIMの導入等）

目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

多様化する県民の居住ニーズに的確に対応するため、ライフスタイルやライフステージに応じた適切な住宅市場の環境整備が求められます。

このため、県産材による良質な木造住宅の供給促進、CLT（直交集成板）等の新たな技術開発及び維持管理・リフォーム・空き家管理等の住宅ストックビジネスに係る情報提供等により、多角化する住生活産業の活性化を支援します。

また、県民の負担能力に応じ、無理なく居住ニーズに応じた住まいが確保できるよう、住み替えを行いやすい環境の整備促進に努めます。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|-------------|-----|-------------|-------------|
| 既存住宅の流通シェア※ | 岡山県 | 14.6% (H30) | 15.0% (R12) |

※既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

(1) 県産材を活用した住宅建設の促進

地域の気候・風土と調和した住宅を供給するとともに、環境負荷の軽減等を目指して、住宅建設への県産材の活用を推進します。

このため、県産材の安定的な供給と需要拡大に向けたサプライチェーン※の活動を支援するとともに、県産材を使用した新築木造住宅に対する助成等を行います。

また、木造住宅に関する伝統的な技術の継承や発展を図るため、優れた作り手や専門的知識を持つ人材の育成を推進します。

さらに、県産材や森林資源の有効活用につながる新しい建築材料として注目されるCLTの建築物への普及を促進します。

【主な施策例】

- 新築木造住宅への県産材の利用促進
- 県農林水産総合センター森林研究所による県産材を利用した住宅用部材に関する技術開発
- 県産材サポーターの養成
- 県産材を使った木の家づくりサプライチェーンの活動支援

※ サプライチェーン：ある製品の原料が生産されてから最終消費者に届くまでの、原材料調達、生産管理、物流、販売という一連の工程。

(2) 住宅ストックビジネス等多様なニーズに応える市場づくり

ライフスタイルやライフステージの変化に応じて居住ニーズも多様化しつつあります。こうしたニーズに応えるため、住み替え意向のある居住者に対する適切な民間賃貸住宅や空き家情報の提供を促進するとともに、高齢者が所有する比較的広い住宅を、子育て世帯等向けの賃貸住宅として活用する仕組みづくりを市場に働きかけるなど、ニーズに応える市場の環境整備に努めます。

また、多様なニーズに応じたリフォームを実施する上で必要な施工業者、リフォーム事例などの情報提供を行うとともに、国や県、市町村が推進する耐震、省エネ、バリアフリー、移住促進、空き家対策など、リフォームに活用できる各種支援制度や金融制度、税制優遇措置などについても周知を図り、既存住宅の有効活用を促進します。

高齢者に対しては、バリアフリーなどの加齢対応構造を有し、ケアの専門家による生活支援サービスの提供を行う「サービス付き高齢者向け住宅」の普及と登録情報の提供を図ります。

さらに、岡山県住宅リフォーム推進協議会による専門相談等を活用し、消費者への情報提供や事業者の資質向上、相談体制の整備等に協働して取り組み、消費者が安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備を図ることで、既存住宅の維持管理や空き家管理等を含めた住宅ストックビジネスの活性化を支援します。

【主な施策例】

- 民間賃貸住宅や空き家情報の提供の促進
- 定期借家制度等の普及・啓発
- 高齢者等の持家の資産活用制度（リバース・モーゲージ、サブリース）の活用促進
- 消費者によるリフォーム事業者の選択を支援するための情報提供の促進
- サービス付き高齢者向け住宅の登録情報の提供
- 空き家など住宅ストックビジネスに関する情報提供の促進
（岡山県住宅リフォーム推進協議会による空き家に関する専門相談など）
- 岡山県空家等対策推進協議会を通じた空き家対策に関する市町村支援
（情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等）

(3) 安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり

住宅の取得を安心して行えるよう、住宅性能を等級や数値で表した住宅性能表示制度（既存住宅を含む）や、事業者には保険又は供託を義務付けた住宅瑕疵担保制度について普及を図るとともに、事業者に対する適切な指導を行います。

賃貸住宅に安心して入居できるよう契約の際に「賃貸住宅標準契約書」を利用することや、退去時の原状回復について、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の普及などを通じて、トラブル防止を図ります。

さらに、賃貸住宅の管理上でのトラブル縮減のため、賃貸住宅管理業の登録制度の普及を図ります。

住宅に係る取得や賃貸、リフォームなどのさまざまな場面での相談や紛争については、県や市町村の相談体制を充実させるとともに、県建設工事紛争審査会や指定住宅紛争処理機関の指定を受けている岡山弁護士会住宅紛争審査会など対応能力を有する相談・仲裁制度の普及に努めます。

【主な施策例】

- 住宅性能表示制度、住宅完成保証制度の普及・促進、情報提供等の実施
- 住宅瑕疵担保制度の普及・啓発
- 「賃貸住宅標準契約書」や「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」等の普及
- 賃貸住宅管理業の登録制度等の普及・啓発
- 県、市町村及び民間のリフォーム相談窓口の充実
- 岡山弁護士会住宅紛争審査会や県建設工事紛争審査会（建設工事請負契約関係）による住宅に関する紛争の円滑な処理

目標7：高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

高齢化の進行に伴い、本県においても単身や夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれます。そこで、高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の緊密な連携のもとに取り組み、高齢者の居住の安定が図れるよう計画的に推進していきます。

高齢者に配慮した住宅の建設や設備の改善を推進し、居宅での生活をより快適に行えるよう、住宅のバリアフリー化を支援します。

老人ホーム等の計画的な整備を進めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を促進し、高齢者のみの世帯などが円滑に入居できる環境の整備を進めます。

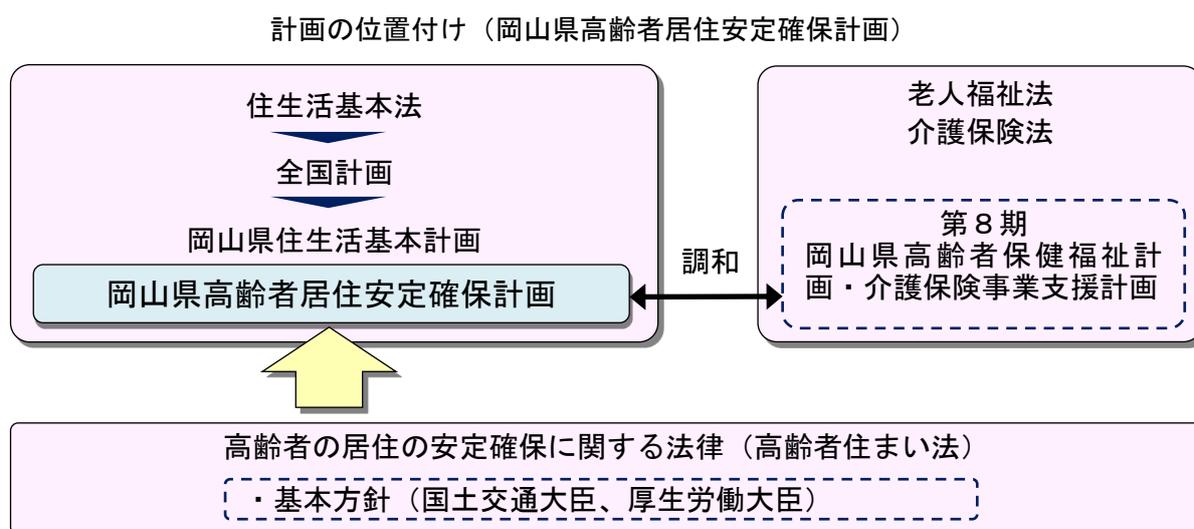
保健、福祉、医療の連携による総合的なサービスを提供することにより、高齢者が住み慣れた地域で、今後も安心して住み続けられる環境整備を目指します。

【指標】

| | | 現況 | 目標 |
|--------------------------------|-----|------------|-------------|
| 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 | 岡山県 | 80.2% (R1) | 95.0% (R12) |

| | | 現況 | 目標 |
|---------------------------------|-----|-------------|-------------|
| 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 岡山県 | 43.4% (H30) | 75.0% (R12) |

【高齢者居住安定確保計画の位置付け】（再掲）



(1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給量については、市町村計画、令和3(2021)年3月策定の「第8期岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画」、これまでの実績からの推定及び国庫補助方針等に基づき、次のとおりとします。

高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給目標量

| 区分 | 現況 令和2年度末 | 目標 令和5年度末 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| 1. 老人ホーム等（介護保険の施設・居住系サービス）（人） | 29,025 | 29,416 |
| 2. 高齢者に対する賃貸住宅（戸） | 3,983 | 4,332 |

(注) 本計画においては、

- ・老人ホーム等（介護保険の施設・居住系サービス）とは、介護老人福祉施設、介護老人保健施設、介護専用型特定施設入居者生活介護、混合型特定施設入居者生活介護、地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護、認知症対応型共同生活介護、地域密着型特定施設入居者生活介護とします。
- ・高齢者に対する賃貸住宅とは、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅（高齢者型）、公営住宅（高齢者型）及びシルバーハウジングとします。

(2) 目標を達成するために必要な事項

①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホーム等の供給促進

中重度の要介護者や認知症高齢者のうち在宅での生活が困難な人の住まいについては、「第8期岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画」に基づき、介護保険の適用となる地域密着型介護老人福祉施設や認知症対応型共同生活介護事業所（グループホーム）の整備を計画的に進めます。

要介護認定に該当しない高齢者のうち、経済的理由等で在宅の生活が困難な高齢者の住まいについては、養護老人ホームや軽費老人ホームなどの介護保険の適用外施設の活用を図ります。

なお、これらの施設等や有料老人ホームに対して、高齢者が安心して利用できるよう立入検査等による指導監督を行います。

また、整備に当たっては、スマートウェルネスシティなどのまちづくりと連携することで、福祉拠点の形成や安心して健康に暮らせる居住環境の整備を推進します。

安心して高齢者が入居できる民間賃貸住宅の供給促進を目的に、平成23(2011)年に創設されたサービス付き高齢者向け住宅については、平成28(2016)年8月の高齢者住まい法の改正により、市町村においても高齢者居住安定確保計画を定めることができるとされたことから、市町村と連携して、供給の安定に取り組むとともに、事業者への適切な指導に努めます。

また、公営住宅では、高齢者に配慮した住宅の整備を進めます。

【主な施策例】

- 地域密着型介護老人福祉施設や認知症対応型共同生活介護事業所等の計画的整備
- 養護老人ホームの環境改善
- 介護保険施設、老人福祉施設や有料老人ホームの指導監督等
- サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
(適切な立地、居住空間の質の向上等)
- 公営住宅の建替え・長寿命化型改修
- 地域優良賃貸住宅の供給促進
- シルバーハウジングの供給促進
- 人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の活用促進

②高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

住宅に困窮する高齢者が公営住宅に優先的に入居できるよう配慮するとともに、公営住宅に入居する高齢者の安心と安全を確保するため、公営住宅を適切に管理していきます。

サービス付き高齢者向け住宅に対しては、地域における生活支援サービスの提供体制の確保や、医療・介護サービスとの連携強化、介護サービス利用の適正化などを図るため、定期的な報告や立入検査等を通じて、適正な事業運営が確保されるよう指導します。

【主な施策例】

- 公営住宅の優先入居支援、適切な管理
- サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度の普及・啓発
- サービス付き高齢者向け住宅におけるサービスの質の向上の促進
(生活支援、医療、介護サービスとの連携強化)
- 岡山県居住支援協議会による住宅相談など住み替え支援の実施
- 終身建物賃貸借制度
- 高齢者家賃債務保証制度

③高齢者に適した良好な住環境を有する住宅の整備促進

高齢者の身体状況に応じた安全で動きやすい住宅に改修するため、リハビリテーションや建築の専門チームによる相談体制を市町村に構築することを促進します。

住宅の改修費用の自己資金が捻出できない高齢者に対しては、岡山県社会福祉協議会の生活福祉資金貸付制度等の制度・施策についての情報提供を行います。

また、バリアフリー改修に対する各種融資制度の活用等により、住宅のバリアフリー化を促進します。

サービス付き高齢者向け住宅制度については、登録状況も含めて県のホームページ等を通じて情報提供を行います。

【主な施策例】

- リハビリテーションや建築の専門チームによるバリアフリー相談体制の構築促進
- 介護保険による住宅改修費の支給及び高齢者への補助制度、貸付制度の活用
- 住みよい福祉のまちづくりの推進
- 生活環境のバリアフリー化の促進
- サービス付き高齢者向け住宅の情報提供

④地域包括ケアシステムの構築

（高齢者居宅生活支援事業の施設整備促進・支援体制の確保）

高齢者が住み慣れた地域で自立した生活を営めるよう、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスが切れ目なく提供される地域包括ケアシステムの構築に取り組みます。

具体的には、介護が必要になっても、可能な限り住み慣れた地域で生活を継続できるよう、高齢者の状態に応じて住み替えができるような多様な住まいの確保を図りつつ、在宅医療と介護の連携を強化しながら、住民相互の見守りなどの生活支援や介護予防の取組を促進します。

特に、今後、増加が見込まれる認知症高齢者支援については、認知症疾患医療センター、地域包括支援センター、認知症コールセンターや保健所等において、本人や家族からの相談に応じるほか、認知症高齢者の家族が地域の認知症介護経験者と交流する会の開催により家族の負担軽減を図るとともに、認知症を正しく理解し、地域で本人や家族を温かく見守る認知症サポーターの養成等を進めます。

また、地域での取組を支援するため、市町村の地域包括支援センターの機能の充実を図るとともに、介護支援専門員や介護職員などの人材の育成確保や資質向上を図ります。

【主な施策例】

- 在宅医療と介護の連携
- 地域における介護予防や見守りの取組促進
- 認知症高齢者への支援
- 福祉・介護人材の確保、資質の向上

(3) その他の高齢者の居住の安定確保のために必要な事項

自ら住宅を確保することが困難な高齢者に対して、関係団体等の協力を得ながら住宅相談を行い、民間賃貸住宅への住み替え支援を行います。

また、リバース・モーゲージなど高齢者の持家の資産活用制度の普及啓発などにより、高齢者の住み替え等のための住生活関連資金の確保を支援します。

地域における高齢者の居住の安定確保を具体的に推進していくためには、地域の住宅施策について重要な役割を担っている市町村との連携が重要となります。本計画の実現に向けて、市町村における高齢者居住安定確保計画の策定を促進し、地域包括ケアシステム的前提となる高齢者の住まいの安定確保のため、地域に密着したより実効性の高い施策展開を行います。

【主な施策例】

- 岡山県居住支援協議会による住宅相談など住み替え支援の実施
- 市町村技術的サポート事業（空き家の利活用）
- 岡山県住宅リフォーム推進協議会による空き家に関する専門相談
- 高齢者等の持家の資産活用制度（リバース・モーゲージ、サブリース）の活用促進
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資、マンション共用部分リフォーム融資等の活用促進〔住宅金融支援機構〕
- 空き家を活用した在宅・施設サービス基盤整備支援
- 市町村における高齢者居住安定確保計画の策定への助言
- I o T技術等を活用したサービスの導入促進（高齢者の健康管理、遠隔地からの見守り等）
- 高齢者世帯が暮らしやすい環境整備の促進（コミュニティスペース、地域交流の拠点の整備等）
- 家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成（三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住み替え等）

高齢者の住まいの目標量

老人ホーム等(介護保険の施設・居住系サービス)

(単位：人)

| 区 分 | R2 | 年度別必要入所(利用)定員総数 | | | 増減 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| | | R3 | R4 | R5 | |
| (1) 介護老人福祉施設 | 9,818 | 9,818 | 9,818 | 9,818 | 0 |
| (2) 介護老人保健施設 | 6,562 | 6,562 | 6,562 | 6,562 | 0 |
| (3) 介護専用型特定施設入居者生活介護 | 30 | 30 | 30 | 30 | 0 |
| (4) 混合型特定施設入居者生活介護 (注1) | 4,876 | 4,876 | 5,048 | 5,077 | 201 |
| | (3,415) | (3,415) | (3,536) | (3,556) | (141) |
| (5) 地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護 | 2,201 | 2,205 | 2,205 | 2,263 | 62 |
| (6) 認知症対応型共同生活介護 | 5,349 | 5,367 | 5,394 | 5,448 | 99 |
| (7) 地域密着型特定施設入居者生活介護 | 189 | 189 | 218 | 218 | 29 |
| 計 (注2) | 29,025 | 29,047 | 29,275 | 29,416 | 391 |
| | (27,564) | (27,586) | (27,763) | (27,895) | (331) |

(注1) 上段は、建物全体の入居定員数。下段()内は、そのうち介護給付等対象サービスの推定利用定員数

(注2) 上段は、混合型特定施設入居者生活介護の建物全体の入居定員数を含めた定員数。
下段()内は、そのうち介護給付等対象サービスの定員数

その他の老人ホーム等(実績)

(人)

| 区 分 | 定員総数 |
|--|--------------|
| (1) 養護老人ホーム | 1,361 |
| (2) 軽費老人ホーム | 2,666 |
| (3) 生活支援ハウス | 79 |
| (4) 有料老人ホーム (特定施設入居者生活介護の指定を受けていないもの) | 2,750 |
| 計 | 6,856 |

令和2(2020)年10月1日現在

要介護認定の該当にならない高齢者のうち経済的理由等で在宅の生活が困難な高齢者の住まいについては、養護老人ホームや軽費老人ホームなど介護保険の適用外施設の活用を図りながら、老朽化に伴う建替えを進めます。

高齢者に対する賃貸住宅

(単位：戸)

| 区 分 | 各年度末の総戸数(戸) | | | | | | 増減 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 | R7 | |
| (1) サービス付き高齢者向け住宅 | 3,585 | 3,633 | 3,783 | 3,933 | 4,083 | 4,233 | 648 |
| (2) 地域優良賃貸住宅(高齢者型) | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 0 |
| (3) 公営住宅(高齢者型) | 212 | 213 | 213 | 213 | 213 | 213 | 1 |
| (4) シルバーハウジング | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 126 | 0 |
| 計 | 3,983 | 4,032 | 4,182 | 4,332 | 4,482 | 4,632 | 649 |

目標 8 : 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備
【賃貸住宅供給促進計画】

住宅は、県民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤ですが、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害のある方、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者）については、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において入居が制限される場合があることなど、賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくありません。

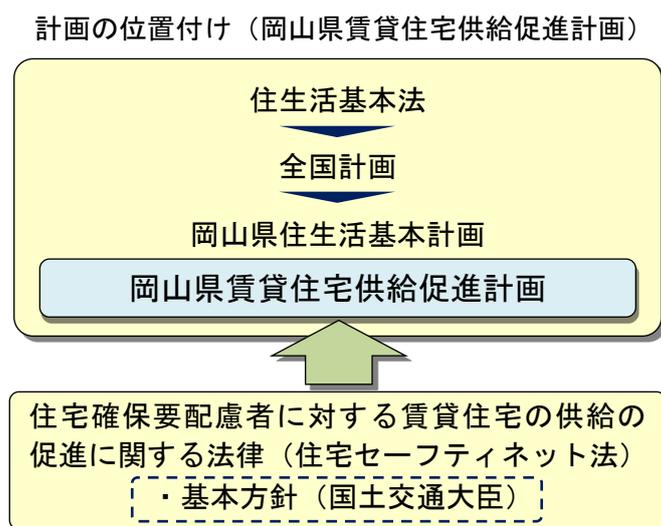
このため、公営住宅や地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備を図ります。

【指標】

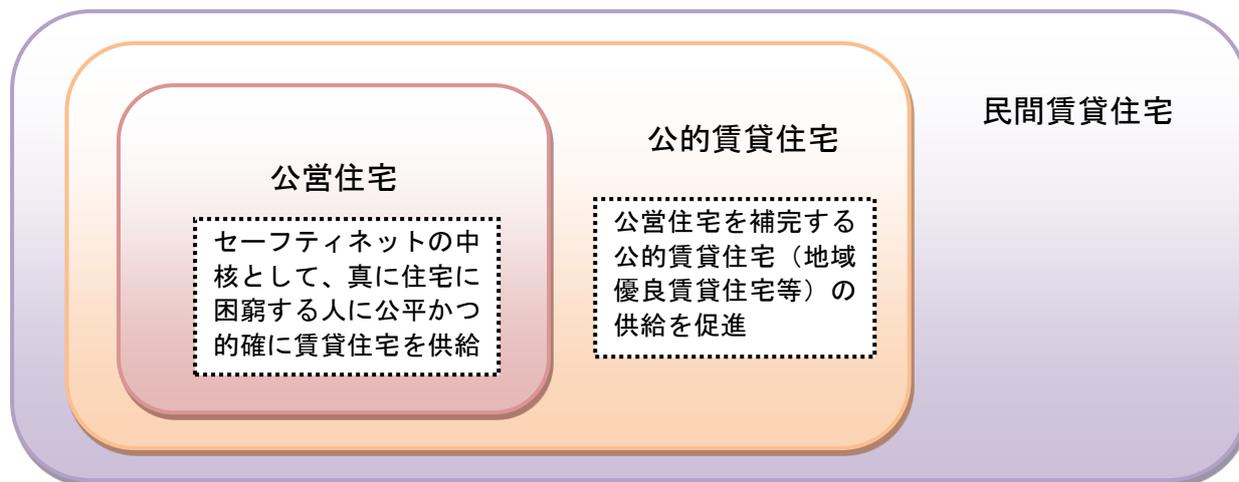
| | | 現況 | 目標 |
|-------------|-----|------------|-------------|
| 最低居住面積水準未満率 | 岡山県 | 3.6% (H30) | 早期に解消 (R12) |

| | | 現況 | 目標 |
|-------------------------|-----|----------|-----------|
| 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 | 岡山県 | 0% (R2) | 50% (R12) |
| | 全 国 | 25% (R2) | 50% (R12) |

【岡山県賃貸住宅供給促進計画の位置付け】（再掲）



<住宅セーフティネットのイメージ>



(1) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

① 住宅確保要配慮者の範囲

賃貸人の選択の幅を広げるとともに、賃借人となる住宅確保要配慮者の多様性を考慮し、住宅確保要配慮者の範囲を幅広く設定することとします。住宅確保要配慮者の範囲は次のとおりです。

○住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「住宅セーフティネット法」という。）第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに定める者

- ・低額所得者
- ・被災者
- ・高齢者
- ・身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

○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施行規則（平成 29 年省令第 63 号。「以下「省令」という。）第 3 条第 1 号から第 10 号までに定める者

- ・外国人
- ・中国残留邦人
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者
- ・ドメスティック・バイオレンス（DV）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者
- ・犯罪被害者等
- ・更生保護対象者
- ・生活困窮者
- ・東日本大震災等の大規模災害被災者

○省令第3条第11号の規定により本計画で定める者

- ・海外からの引揚者
- ・新婚世帯
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設退所者
- ・LGBTQ*などの性的マイノリティ
- ・U I J ターンによる転入者
- ・難病患者
- ・炭鉱離職者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

②住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

ア 公的賃貸住宅

本計画に定められた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、公的賃貸住宅の供給主体とも連携し、公的賃貸住宅の供給の促進を図ります。

イ 登録住宅

地域における空き家・空き室の有効活用等により、登録住宅（住宅セーフティネット法第8条の規定に基づき、住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅として登録を受けた住宅。以下「セーフティネット住宅」という。）の供給の促進を図ります。

(2) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進

①公営住宅

自力では適正な居住面積水準の民間賃貸住宅の家賃の支払いが難しい低額所得者について、健康で文化的な生活を営むことができる住宅を確保できるよう、公営住宅の供給に努めます。

ア 供給の在り方

公営住宅は、福祉的な役割とともに地域づくりの重要な役割を担うことから、市町村において地域の多様な住宅困窮世帯の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情に応じ、適切な供給量を判断し、整備・運営していくことが望まれます。

また、公営住宅のストックの状況を勘案しながら、広域的な住宅需要に対応するとともに、一時的かつ緊急的な住宅セーフティネット（被災者、犯罪被害者等）にも取り組みます。

さらに、市町における公営住宅の一体的管理に向けて、引き続き、県営住宅の移管を働きかけるとともに、市町におけるまちづくりに協力し、公営住宅の効率的な整備・運営を促進します。

※LGBTQ：女性同性愛者（Lesbian）、男性同性愛者（Gay）、両性愛者（Bisexual）、身体と心の性が一致しない
で性別に違和を覚える人（Transgender）、自分自身のセクシュアリティを決められない、分からない、または決
めない人（Questioning）の頭文字をとった言葉で、性的マイノリティの方を表す総称のひとつ。

イ ストック活用と住環境の整備

本県の人口は今後も減少が続き、世帯数も減少に転じることが見込まれる中、高齢化はさらに進行することが予測されています。このため、公営住宅は、新規に整備するよりも既存ストックの状況を十分踏まえ、長寿命化を図りながら有効に活用していくことが重要となっています。また、高齢者向けの住宅など地域における住宅需要を勘案し、地域の特性に応じた整備を行うことも必要です。

県営住宅については、新規の整備は行わず、既存ストックの耐久性向上等の長寿命化を図るために計画的な改修工事を行うとともに、老朽化した住宅について、国の施策を注視しながら、立地状況等を踏まえて、所在市町と連携調整を図りつつ、適切な役割分担のもとに対応していきます。

公営住宅の整備基準については、事業主体となる県・市町村が条例で定めることとなっており、各地方公共団体の地域特性を生かした基準を定めることができます。各地方公共団体においては、国が示す参酌基準を十分参照し、地域の特性に応じた基準による公営住宅の整備を進めていきます。

ウ 適正な管理

真に住宅に困窮している方々に対して公営住宅を供給していくため、入居後の所得の上昇により入居者資格を満たさなくなった収入超過者への適切な対応や、入居承継資格の厳格化による長期居住の状況を改善することで、適正な管理を行います。また、既存の公営住宅の長寿命化に向けた改修や指定管理者制度等の民間活力の導入により、公営住宅の管理の効率化を図ります。

なお、入居者のさまざまな生活困窮の状況に対しては、各世帯の実情に応じた関係福祉担当部局等との効果的な連携により、円滑な管理運営を進めます。また、コロナ禍を契機とした接触機会の減少等により、孤独・孤立の問題が顕在化していることから、県営住宅において高齢者見守りサービスなどを進めていきます。

入居者資格である同居親族要件及び入居収入基準については、県・市町村が条例で定めることとなっていますが、国が示す参酌基準を踏まえつつ、今後の社会経済状況に応じて、入居者資格に関する基準の見直しに取り組みます。

②公的賃貸住宅

民間賃貸住宅市場では、高齢者や障害のある方、子育て世帯等について、貸主側の不安等から入居を制限される場合があり、また、家賃負担に必要な収入が十分でないこと等により、適切な規模、構造等の賃貸住宅を確保することが難しい状況も見られることから、こうした世帯については、公営住宅を補完するものとして、公的賃貸住宅の供給を促進します。

さらに、地震等の災害によって地域の住宅に大規模な被害が生じた場合及び災害からの復興期などの緊急時においては、公営住宅（空き住戸）の活用、応急仮設住宅や災害公営住宅の建設、民間賃貸住宅の借り上げなど、必要な住宅の供給を市町村と連携して進めます。

(3) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

①セーフティネット住宅の確保や登録事業者の指導等

賃貸住宅のオーナーや不動産事業者等の関係者に対し、住宅セーフティネット制度の情報を分かりやすく継続的に提供するとともに、セーフティネット住宅の登録を行う者（以下「登録事業者」という。）にとってインセンティブとなる支援措置や、オーナー等の不安を解消するための居住支援等の情報提供を進めます。

また、セーフティネット住宅の確保には空き家対策との連携も重要であることから、空き家バンクの情報等を活用し、有効活用したい意向がある所有者等にセーフティネット住宅としての活用を働きかけます。

登録事業者に対しては、入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、できるだけ多くの属性を選択するよう働きかけるとともに、対象者の範囲が極端に狭くなることや合理性のない差別を行うことなどは不当な制限に当たることを、適切に指導します。

②居住支援

セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証、住宅相談など賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援及びこれらの業務に付帯する業務のすべてを行う備えがあり、支援業務を公正かつ適確に行うことができる法人を居住支援法人として指定します。

また、岡山県居住支援協議会と連携し、居住支援ネットワークに関する情報提供、ボランティア・NPO等の入居支援団体や福祉関係団体とのネットワーク構築などの取組を進めます。

住まいと生活支援の情報を一体的に提供するなど、効果的な支援のためには市町村の役割が重要であることから、市町村単位での居住支援協議会の設立に向けて、市町村における住宅部局と福祉部局との連携の促進を支援します。

(4) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

住宅の物的管理の適正化を図るため、計画的な修繕や維持管理について周知・啓発を行うとともに、バリアフリーや耐震性能、省エネルギー性能など住宅の質の向上に関する情報提供を進めます。

また、入居管理の適正化を図るため、「住宅確保要配慮者入居円滑化マニュアル」の活用等により入居に伴うトラブルの防止に努めるとともに、入居拒否・入居差別を受けた場合の相談対応などの取組を進めます。

【主な施策例】

<公営住宅>

- 公営住宅の建替え・長寿命化型改修
(PPP/PFIの活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等)
- 公営住宅における指定管理者制度等の導入による効率的な管理の実施
- 県民の所得水準、家族形態の変化等に応じた公営住宅の入居基準等の適切な運用
- 公営住宅に入居する収入超過者に対する適切な措置
- 犯罪被害者等やDV被害者に対する公営住宅への優先入居

<公的賃貸住宅>

- 公営住宅を補完する公的賃貸住宅等の供給促進
- 公的賃貸住宅の計画的な建替えを通じた居住者の生活の利便性の向上
(PPP/PFIの活用、高齢者世帯・子育て世帯等の支援に資する施設の誘導等)
- 大規模な災害が発生した際の応急仮設住宅や災害公営住宅の供給

<民間賃貸住宅、居住支援>

- セーフティネット住宅の登録促進
- サービス付き高齢者向け住宅の登録促進
- 最低居住面積水準の周知
- 高齢者、障害のある方の家賃債務保証制度の普及
- 高齢者、障害のある方向けのグループホーム等生活の場の確保
- セーフティネット住宅やグループホームに活用可能な空き家等の住宅ストックに関する情報の管理・提供
- 介護保険による住宅改修費の支給及び高齢者への補助制度
- 低所得者等への貸付・給付制度
- 増改築相談員の活用による高齢者・障害のある方がいる世帯向け住宅相談の実施
- 福祉施策と連携した地域生活支援事業の推進
- 岡山県居住支援協議会による住宅確保要配慮者への相談支援・物件情報支援
(居住支援ネットワーク情報提供事業・相談事業、民間事業者への高齢者受け入れのためのマニュアル整備等)
- 残置物の処理等に関するモデル契約条項の周知

3 指標一覧【再掲】

目標の実現と基本的な施策の推進を図るとともに、進捗状況を把握するため、各目標に対する指標を以下のように設定します。

| | 岡山県計画 | | 全国計画 | |
|--|-------------|--------------|------------|--------------|
| | 現況 | 目標 | 現況 | 目標 |
| 目標1: 安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 | | | | |
| 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 | 18.0% | おおむね解消 | 13.0% | おおむね解消 |
| | R1 | R12 | H30 | R12 |
| ハザードマップの確認を行っている県民の割合 ^{※1} | 29.2% | 40.0% | — | |
| | H29~R2年度の平均 | R6 | | |
| 目標2: 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 | | | | |
| 認定長期優良住宅のストック数 | 2.6万戸 | 5.0万戸 | 113万戸 | 約250万戸 |
| | R1 | R12 | R1 | R12 |
| 目標3: 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進 | | | | |
| 居住目的のない空き家数 ※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数 | 7.3万戸 | 8.0万戸程度におさえる | 349万戸 | 400万戸程度におさえる |
| | H30 | R12 | H30 | R12 |
| 市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 | 1,153物件 | 2,600物件 | 9万物件 | 20万物件 |
| | H27.5~R3.3 | R3~R12 | H27.5~R2.3 | R3~R12 |
| 目標4: 多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現 | | | | |
| 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 | 44.5% | 55.0% | — | |
| | H30 | R12 | | |
| 目標5: 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現 | | | | |
| 移住相談件数 ^{※1} | 2,430件/年 | 2,500件/年 | — | |
| | R1 | R6 | | |
| 【再掲】 居住目的のない空き家数 ※住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数 | 7.3万戸 | 8.0万戸程度におさえる | 349万戸 | 400万戸程度におさえる |
| | H30 | R12 | H30 | R12 |

| | 岡山県計画 | | 全国計画 | |
|--|-------|-------|------|-----|
| | 現況 | 目標 | 現況 | 目標 |
| 目標6: 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備 | | | | |
| 既存住宅の流通シェア (既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合) | 14.6% | 15.0% | — | |
| | H30 | R12 | | |
| 目標7: 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】 | | | | |
| 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 | 80.2% | 95.0% | — | |
| | R1 | R12 | | |
| 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 43.4% | 75.0% | — | |
| | H30 | R12 | | |
| 目標8: 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】 | | | | |
| 最低居住面積水準未達率 | 3.6% | 早期に解消 | — | |
| | H30 | R12 | | |
| 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 | 0.0% | 50.0% | 25% | 50% |
| | R2 | R12 | R2 | R12 |

※1 「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の生き生き指標を活用

第5章 公営住宅の供給目標量

1 基本的な考え方

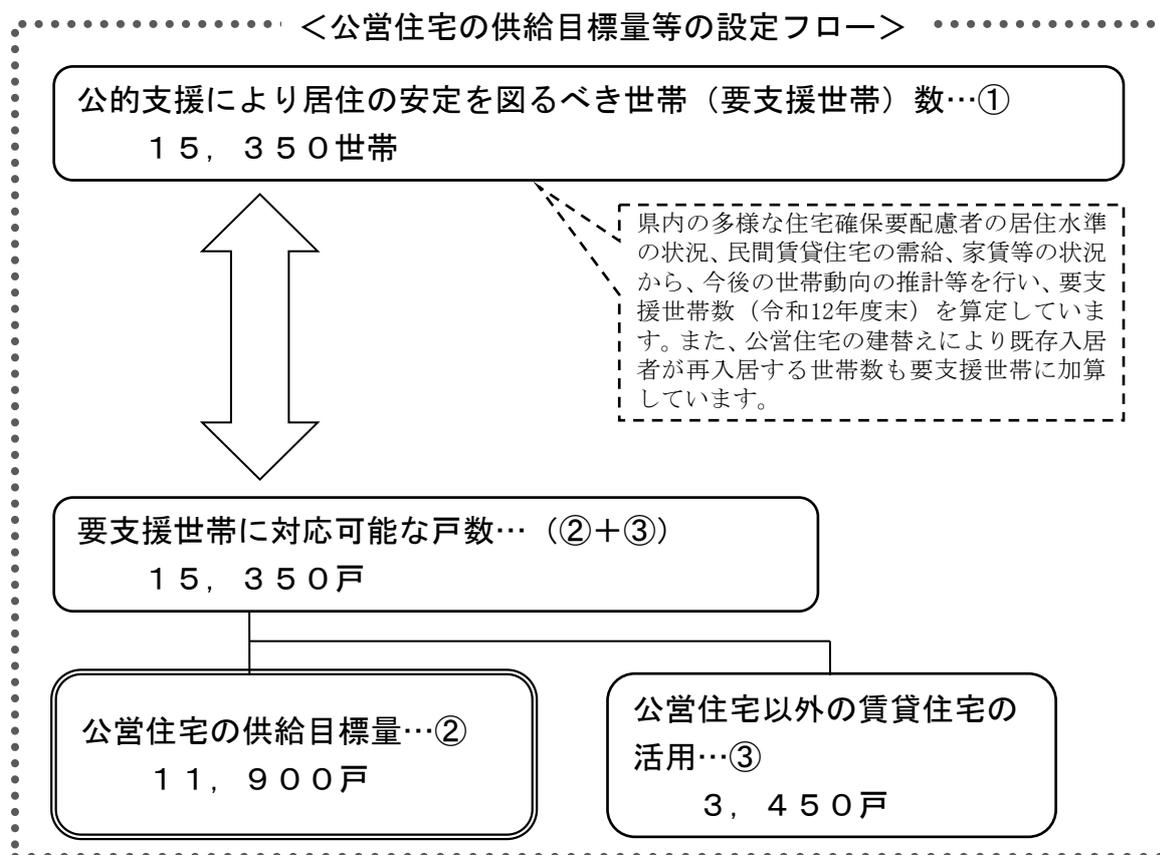
真に住宅に困窮し、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難で、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯）に対して、既存公営住宅の空き家募集や建替えにより、公営住宅をそれぞれの地域の状況に応じながら公平かつ的確に供給します。

また、公営住宅の供給を補完するため、公営住宅以外の賃貸住宅（公的賃貸住宅及びセーフティネット住宅等）も活用します。

2 公営住宅の供給目標量*

計画期間内（10年間）に、「既存公営住宅で空き家募集する戸数」及び「公営住宅の建替えにより新規に入居者を公募する戸数」を公営住宅供給目標量とし、次のとおり設定します。

| | |
|-----------------|---------|
| 公営住宅の供給目標量 | 11,900戸 |
| 前半5年間（令和3～7年度） | 5,800戸 |
| 後半5年間（令和8～12年度） | 6,100戸 |



*住生活基本法第17条第2項第5号により、計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量を都道府県計画に定めることとされている。

第6章 施策推進に必要な事項

(1) 関係分野の連携、推進体制の強化

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大きな影響を及ぼすという意味で社会的性格を有するものです。

本計画では、「誰もが生き生きと暮らせる住生活の実現」という基本理念の実現に向けた各分野の施策の方向性を施策体系として整理していますが、例えば、子育て世帯向けの支援は高齢者や障害のある方の支援にも資することがあるように、各施策はそれぞれが密接に関連しています。計画に示した施策を推進していくことで、その影響や効果がさまざまな分野に波及し、基本理念の実現につながることを期待されます。

このため、計画の推進に当たっては、安心と安全をもたらす防災や防犯分野、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を形成するまちづくり分野、脱炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野など、県民の住生活に深く関わる施策分野がそれぞれ連携を図りながら、部局横断型の施策推進に努めます。

(2) 県と市町村の連携による施策展開

計画に掲げる目標は、県の取組のみで達成できるものではなく、適切な役割分担の下、市町村をはじめ、さまざまな主体との協働による取組が不可欠となります。また、人口減少や長寿社会の到来に加え、コロナ禍における接触機会の減少に起因し、社会的に不安を感じる人が増加しており、孤独・孤立対策やコミュニティ活動に対する重要度も高まりつつあります。コミュニティ活動の支援をはじめ、本計画に掲げた施策を展開し、「誰もが生き生きと暮らせる住生活の実現」という基本理念を実現するには、住民に身近な行政サービスを担い、地域の実情を熟知し、地域の特性を生かした自立型の地域づくりに取り組む市町村との一層の連携強化を図り、課題や目的などを共有しながら、質の高い行政サービスの提供と活力ある地域づくりを推進していく必要があります。

このため、岡山県空家等対策推進協議会をはじめとした県と市町村との間での定期的な各種連絡会議の開催など、連携協力を一層進めるとともに、市町村住生活基本計画など住宅関連計画の策定に当たっては、必要な情報の提供や技術的なアドバイス等の支援のほか社会資本整備総合交付金等を活用したまちづくりの実現を促進します。

(3) 住生活に関わるさまざまな主体との協働

複雑・多様化する県民ニーズに対し、きめ細かで質の高い行政サービスを提供するためには、行政だけでなく、地域づくりの担い手である県民やボランティア・NPO、企業、大学などのさまざまな主体が、積極的に参画することが重要となっています。また、それぞれの主体が特性を生かし、自立して活動できる環境づくりも必要です。

このような参画と協働を推進するため、県の保有する情報、計画、課題等を積極的にわかりやすく広報するとともに、施策の内容や意思決定過程を明らかにし、県とさまざまな主体が、目的と目標だけでなく、成果と課題も共有し、県民力を結集しながら施策を推進します。

(4) 計画の実現に向けて

計画の総合的、効果的な推進に当たっては、各目標に設定した指標の達成度等を客観的な視点から検証し、それらに基づき、選択と集中の観点からの施策や事業の見直しなどにより、成果重視の戦略的な施策を推進します。

(5) その他

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定めます。

また、本県におけるサービス付き高齢者向け住宅の登録基準は、別紙5に示すとおりです。

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充たすことを前提に、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 m²
- ② 2人以上の世帯 $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

(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 $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

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。

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

(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。

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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

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。

<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。

<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。

<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。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

<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、障害のある方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5 岡山県サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

岡山県サービス付き高齢者向け住宅の施設及び入居者等に係る登録基準

岡山県においてサービス付き高齢者向け住宅を登録する場合の施設及び入居者等の基準は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「法」という。）第7条、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成13年国土交通省令第115号。以下「施行規則」という。）第34条第1項、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則（平成23年厚生労働省・国土交通省令第2号。以下「規則」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第34条第1項第9号の国土交通大臣の定める基準（平成13年国土交通省告示第1296号。以下「加齢対応構造告示」という。）、国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第10条第5号の国土交通大臣、厚生労働大臣の定める基準（平成23年厚生労働省・国土交通省告示第2号。以下「大臣告示」という。）及び高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針（平成21年8月19日厚生労働省・国土交通省告示第1号。以下「基本方針」という。）に定めるもののほか、次の基準を満たすものとする。

1 定義

この登録基準において用いる用語の定義は、法、規則及び基本方針に定めるもののほか、次に定めるところによる。

(1) 台所

一般的な炊事をする事が可能な調理設備（水栓器具、流し台、調理台及びガスコンロ又は電磁調理器。以下「調理設備」という。）を備えたものとする。

(2) 収納設備

押入、クローゼット等入居者の衣類等私物を保管するために建物と一体で整備されるものを原則とする。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、事業者が用意する備え付けのダンス等とすることができる。

(3) 洗面設備

水栓器具、化粧鏡及び洗面台を備えたものとする。

(4) 浴室

浴槽、洗い場及び脱衣場等を有するものを原則とする。ただし、各居住部分に整備する場合にあっては、脱衣場を省略することができる。

(5) 床面積

建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第3号に定めるところによる。

(6) 緊急通報装置

状況把握サービスを提供する場合においては、規則第11条第2号の規定により、入居者の心身の状況に関し、必要に応じて通報を行うために各居住部分等に設置する装置をいう。

2 各居住部分の面積の基準

(1) 規則第8条第1項に定める各居住部分の床面積(25㎡)は、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

$$\text{床面積} = 10 \text{ m}^2 \times \text{居住人数} + 10 \text{ m}^2$$

(2) 各居住部分が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室をすべて備えたものである場合は、上記(1)の面積とする。

ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合において、建築材料又は構造方法により適用することが適当でない認められるものはこの限りでない。

(3) 規則第8条第1項括弧書きに定める床面積(18㎡)は、1人が居住する場合の床面積とし、2人以上が居住する場合は、次の計算式によって求めた面積とする。

$$\text{床面積} = \text{上記(1)の面積} - 7 \text{ m}^2$$

(4) 各居住部分のパイプスペースは、上記(1)及び(3)の面積に算入できるものとする。ただし、その面積が過大な場合等はこの限りでない。

(5) 各居住部分に付属するベランダ及びバルコニーは、上記(1)及び(3)の面積に算入しないものとする。

3 規則第8条第1項の規定により、「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合」と見なす基準

(1) 上記2(1)の面積未滿となる各居住部分及び入居者が共同で利用する居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分の床面積の合計が、上記2(1)の面積未滿となる各居住部分ごとの上記2(1)の面積の合計以上である場合は、十分な面積を有するものとする。

(2) 上記(1)の「居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分」とは、各居住部分と同じ建物内に存し、かつ、入居者専用施設として入居者が共同利用できる部分のうち、次に定めるもので、それぞれの施設として必要な機能を有するものに限る。

① 居間(談話室、懇談室等を含む。)

② 食堂

③ 台所

④ 浴室(脱衣場を含む。)

⑤ 洗面所

⑥ 収納設備

⑦ 便所(腰掛け式便座を有し、水洗の便器を備えたものに限る。)

⑧ 洗濯室

(3) 上記(2)①から⑧の部分は、各居住部分から階段を使用せずに利用することが可能であること。

(4) 上記(2)①から⑧の部分は、車いす等利用者に配慮したものとすることが望ましい。

4 規則第9条ただし書きの規定により、「共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備又は浴室を備えることにより、各居住部分に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合」と見なす基準

(1) 台所

- ① 入居者専用の台所として設置したもので、共同で利用する調理設備を設けること。
- ② 各居住部分が存する階ごとに設けること。ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合はこの限りでない。
- ③ 台所を設けていない居住部分がある階ごとに、台所を設けていない居住部分3室につき1台以上のガスコンロ又は電磁調理器を設けること。ただし、食事提供サービスを行う場合は、台所を設けていない居住部分10室につき1台以上とすることができる。
- ④ 流し台は、ガスコンロ又は電磁調理器1台につき、1台以上設けること。

(2) 居間及び食堂

台所を設けていない居住部分がある場合は、共同で利用する台所に近接して入居者専用の共同で利用する居間又は食堂を設けることが望ましい。

(3) 収納設備

- ① 入居者専用の収納設備として設けること。
- ② 各居住部分が存する階ごとに、収納設備を設けていない居住部分1室につき1以上の施錠できる収納設備を設けること。

(4) 浴室

- ① 入居者専用の浴室とし、車いす等利用者の介護者の介護に配慮した脱衣場、浴槽及び洗い場を設けること。
- ② 浴室を設けていない居住部分の入居定員10人につき1以上の浴室を設けること。なお、一度に複数の入居者が利用する浴室（以下「共同浴室」という。）を設ける場合は、一度に利用可能な人数に相当する数の浴室を設けたものと見なす。
- ③ 共同浴室は、男女別に設けることが望ましい。
- ④ 共同浴室には、一度に利用可能な人数に応じた脱衣場、浴槽及び洗い場の面積を確保するほか、必要数の給水及び給湯のための水栓器具等を設けること。
- ⑤ 浴室は、各居住部分が存する階ごとに設けることが望ましい。ただし、共同浴室を同じ建物内に設け、階段を使わずに利用できる場合はこの限りでない。

5 各居住部分の間仕切り壁の基準

各居住部分の間仕切り壁は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第30条の基準を満たすこと。

6 介護保険関連施設等を併設する場合の基準

(1) サービス付き高齢者向け住宅の入居者が利用する設備（浴室、食堂等）は、介護保険関連施設等の併設施設（以下「併設施設」という。）の設備とは別に設けること。

なお、事務室等の管理部門、厨房及び生活支援サービス施設（上記3に掲げる施設を除く。）については、共用できるものとする。

(2) サービス付き高齢者向け住宅と併設施設とは、建築基準法施行令第112条第18項の基準を満たす壁等で区画すること。

(3) サービス付き高齢者向け住宅の入居者と併設施設の利用者の動線が重ならないようにすること。ただし、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合はこの限りでない。

7 状況把握サービス等を実施するための施設等の基準

(1) 法第5条第1項に定める入居者の状況把握及び生活相談サービスを提供するために、当該サービスを行う職員が常駐する専用の部屋を同じ建物内に設けることが望ましい。

(2) 緊急通報装置は、各居住部分のほか、入居者が共同で利用する浴室及び便所に設けること。

(3) 法第6条第1項第10号に定める高齢者支援サービスのうち、状況把握及び生活相談サービス以外のサービスの提供を行う場合は、当該サービスの内容に応じ、適切な機能を有する設備を設けること。

8 耐震基準

高齢者等の居住の安全を確保するため、既存の建物の改良によりサービス付き高齢者向け住宅を設ける場合も、建物の地震に対する安全性の向上を図る措置を講ずることが望ましい。

9 同居者の資格等

(1) 各居住部分の入居定員は原則1人とする。ただし、規則第3条第2号の者が同居する場合は、2人以上とすることができる。

(2) 規則第3条第2号の知事が認める同居する者は、次のいずれかに該当し、かつ、知事の承認を受けた者とする。

① 入居者の介護を行う親族

② 入居者が扶養している児童、障害のある方

10 家賃の基準

家賃は、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めることが望ましい。

なお、国の補助を受ける事業にあっては、近傍同種の住宅の家賃と均衡するよう定めること。

11 管理事業者の基準

管理事業を行う者は、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和2年法律第60号）の「賃貸住宅管理業登録制度」の登録を受けた者であることが望ましい。

12 帳簿類の保管年数の基準

規則第21条第1項及び次に掲げる帳簿類は、同条第3項の規定に関わらず、閉鎖後5年間保存すること。

- (1) 登録（更新）申請書、変更届出書及びその添付図書の写し
- (2) 入居者の入退居の記録
- (3) 法第24条第1項の規定による報告書及びその添付図書の写し

附則

この登録基準は、平成23年10月20日から施行する。

附則

この登録基準は、平成29年3月17日から施行する。

附則

この登録基準は、令和4年2月1日から施行する。

[参考資料]

住宅施策の目標

1 安全・安心な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

県民の安全で安心な居住環境を形成するため、住宅市街地の災害等に対する安全性の確保及び防犯性の向上を図るとともに、県民等による安全・安心まちづくりの自主的な活動を促進する等、ハード面だけでなくソフト面における施策の充実を図ります。

また、消費者に安心して住宅を選択してもらえるよう、ハザードマップや危険情報の提供など各種関係機関と連携しながら住宅に関する情報提供及び相談体制の充実を図ります。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|
| 耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 | 18.0% (R1) | おおむね解消 (R12) |
| ハザードマップの確認を行っている県民の割合※1 | 29.2% (H29~R2年度の平均値) | 40.0% (R6) |

※1 「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の生き生き指標を活用

5 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まいの実現

ポストコロナの「新たな日常」に対応した新しい住まいの実現に向けて、移住・定住の促進とあわせて、二地域居住や地方居住、ワーケーションなど、居住の場の多様化、柔軟化を推進します。特に、中山間地域については、空き家等も活用しながら、移住・定住の促進を図ります。

また、国の住生活分野におけるDX(デジタル・トランスフォーメーション)の推進と連携しながら、住宅の契約・取引プロセスや住宅の生産・管理プロセスにおけるDXを推進します。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|-----------------------|------------------|---------------------------|
| 移住相談件数※4 | 2,430件/年 (R1) | 2,500件/年 (R6) |
| 【再掲】 居住目的のない空き家数※5 | 7.3万戸 (H30) | 8.0万戸程度 におさえる (R12) |

※4 「第3次晴れの国おかやま生き生きプラン」の生き生き指標を活用
※5 住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

公営住宅の供給目標量

| | |
|--------------------------------|---------|
| ▶ 今後10年間(令和3(2021)~12(2030)年度) | 11,900戸 |
| ▷ 前半5年間(令和3(2021)~7(2025)年度) | 5,800戸 |
| ▷ 後半5年間(令和8(2026)~12(2030)年度) | 6,100戸 |

2 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

将来の有効活用を見据えた良質な住宅ストックを形成するため、住宅の品質・性能の維持及び向上や、耐震性・安全性を確保するとともに、適正な住宅の管理とリフォームの促進を図ります。

また、環境分野においては、2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、住宅の省エネルギー性能の向上を図りつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するなど、脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築を図ります。

さらに、本県においてもマンションストックが年々増加していることを踏まえ、老朽化マンションの建替え、改修を促進することで、安全性の確保と質の向上を図ります。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|----------------|---------------|----------------|
| 認定長期優良住宅のストック数 | 2.6万戸 (R1) | 5.0万戸 (R12) |

6 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

多様化する県民の居住ニーズに的確に対応するため、ライフスタイルやライフステージに応じた適切な住宅市場の環境整備が求められます。

このため、県産材による良質な木造住宅の供給促進、CLT(直交集成板)等の新たな技術開発及び維持管理・リフォーム・空き家管理等の住宅ストックビジネスに係る情報提供等により、多角化する住生活産業の活性化を支援します。

また、県民の負担能力に応じ、無理なく居住ニーズに応じた住まいが確保できるよう、住み替えを行いやすい環境の整備促進に努めます。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|--------------|----------------|----------------|
| 既存住宅の流通シェア※6 | 14.6% (H30) | 15.0% (R12) |

※6 既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合

高齢者の住まいの目標量

| | |
|----------------------|--------------------------|
| ▶ 老人ホーム等(施設・居住系サービス) | 29,416人 |
| ▶ 高齢者に対する賃貸住宅 | 4,332戸 (令和5(2023)年度末) |

3 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

本県の住宅ストックは増加傾向にあり、平成30(2018)年時点で世帯数の1.2倍(約91.6万戸)となっています。また、全国と同様に空き家が増加しており、平成30(2018)年の本県の空き家率は15.6%と全国の空き家率(13.6%)を上回っている状況です。

こうしたことを踏まえ、良質な空き家の賃貸、売却、他用途利用など、空き家の有効活用を図るとともに、保安上危険となるおそれのある空き家の計画的な解体・撤去の推進により、空き家の増加抑制を図ります。

また、既存の空き家が有効に活用される市場の活性化を図るとともに、空き家情報の提供を行い、中山間地域への居住促進を目指します。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 居住目的のない空き家数※2 | 7.3万戸 (H30) | 8.0万戸程度 におさえる (R12) |
| 市町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数 | 1,153物件 (H27.5~ R3.3) | 2,600物件 (R3~R12) |

※2 住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

**7 高齢者の居住の安定確保
【高齢者居住安定確保計画】**

高齢化の進行に伴い、本県においても単身や夫婦のみの高齢者世帯の増加が見込まれます。そこで、高齢者が可能な限り住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、住宅施策と福祉施策の緊密な連携のもとに取り組み、高齢者の居住の安定が図れるよう計画的に推進していきます。

高齢者に配慮した住宅の建設や設備の改善を推進し、居宅での生活をより快適に行えるよう、住宅のバリアフリー化を支援します。

老人ホーム等の計画的な整備を進めるとともに、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の普及を促進し、高齢者のみの世帯などが円滑に入居できる環境の整備を進めます。

保健、福祉、医療の連携による総合的なサービスを提供することにより、高齢者が住み慣れた地域で、今後も安心して住み続けられる環境整備を目指します。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 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 | 80.2% (R1) | 95.0% (R12) |
| 高齢者(65歳以上の者)の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 43.4% (H30) | 75.0% (R12) |

4 多様な世代が生き活きと暮らせる居住環境の実現

個々の住宅だけでなくコミュニティをより豊かにし、住民が愛着と誇りを持つことのできる居住環境を形成していくため、ボランティア・NPOなど多様な主体が、その担い手として、それぞれの特性を生かし、自立して活動できる環境づくりに努めるとともに、ユニバーサルデザインの普及や良好な街並みや景観を形成するまちづくりを進めていきます。

また、将来の岡山を担う「人」づくり、次代を担う若者や子育て世帯が住み続けて活躍できる地域づくりを行うため、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯が望む住宅を選択・確保できる環境づくり、子育てに夢を抱くことができ、安心して生き、健やかに育てられる環境づくりを進めます。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率※3 | 44.5% (H30) | 55.0% (R12) |

※3 子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数の割合

8 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備【賃貸住宅供給促進計画】

住宅は、県民の健康で文化的な生活を実現する上で不可欠な基盤ですが、住宅確保要配慮者(低額所得者、被災者、高齢者、障害のある方、子育て世帯その他住宅の確保に特に配慮を要する者)については、その属性に応じた適切な規模、構造等を有する賃貸住宅が十分に供給されていないこと、民間賃貸住宅市場において入居が制限される場合があることなど、賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情が存在し、その居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくありません。

このため、公営住宅や地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給、民間賃貸住宅への円滑な入居の支援等の各種施策を一体的に推進することにより、住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備を図ります。

| 指標 | 現況 | 目標 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| 最低居住面積水準未達率 | 3.6% (H30) | 早期に解消 (R12) |
| 居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率 | 0% (R2) | 50% (R12) |

施策推進に必要な事項

- ① 関係分野の連携、推進体制の強化
- ② 県と市町村の連携による施策展開
- ③ 住生活に関わるさまざまな主体との協働
- ④ 計画の実現に向けて
- ⑤ その他(誘導居住面積水準等)

2 岡山県住生活基本計画懇談会

(1) 委員名簿

| 区 分 | 氏 名 | 所 属 団 体 ・ 役 職 | |
|------------------|--------------|---------------------------------|------------------------------|
| 有識者 | 阿部 宏史 | 環太平洋大学 副学長 地域・社会連携センター センター長 | |
| | 西川 博美 | 岡山県立大学 デザイン学部建築学科 准教授 | |
| | 小幡 篤志 | 社会福祉法人旭川荘 企画広報室長 | |
| 関 係 団 体 | 住宅建築 関係団体 | 渡辺 睦 | 一般社団法人岡山県建築士会 女性部会長 |
| | | 松尾真知子 | 公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会 理事 |
| | まちづくり | 徳田 恭子 | 特定非営利活動法人まちづくり推進機構岡山 代表理事 |
| | 経済団体 | 竹本千代子 | 岡山県商工会議所女性会連合会 会員 |
| | 福祉団体 | 小川 敏朗 | 社会福祉法人岡山県社会福祉協議会 常務理事 |
| | | 吉田建太郎 | 公益財団法人岡山県老人クラブ連合会 会長 |
| | 消費者団体 | 土松美智江 | 岡山県消費生活問題研究協議会 理事 |

(任期：令和3年8月1日～令和4年3月31日)

(2) 懇談会開催実績

| 開催回数 | 開 催 日 | 主 な 協 議 内 容 |
|---------------|--------------------------|---|
| 第1回 | 令和3(2021)年8月24日 | <ul style="list-style-type: none"> ・住生活基本計画（全国計画）の変更について ・住生活基本計画（県計画）の状況について ・本県の住宅状況について ・岡山県住生活基本計画施策体系（案）について |
| 第2回 | 令和3(2021)年11月18日 | <ul style="list-style-type: none"> ・岡山県住生活基本計画（素案）について |
| 第3回 (書面開催) | 令和4(2022)年2月15日 ～3月3日 | <ul style="list-style-type: none"> ・岡山県住生活基本計画（案）について |

3 用語の解説

あ行

アースキーパーメンバーシップ制度

岡山県地球温暖化防止行動計画に基づき、地球温暖化防止のために、地球にやさしい生活に取り組む人たちを、地球(アース)を守る人(キーパー)として会員登録する制度。

I o T

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

I C T (情報通信技術)

「Information and Communication Technology」の略で、情報処理や通信に関連する技術・産業・設備・サービスなどの総称。

空家等対策計画

市町村が、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定める空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針に即して定める計画。

アスベスト

耐火性、耐熱性など多様な機能を有し、建設資材、自動車等に使用されてきた素材で、石綿とも呼ばれる。肺がん等を発症させる健康被害が社会問題となったことから、段階的に規制が強化され、平成18(2006)年9月から原則全面使用禁止となった。

安心R住宅

耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度。具体的には、以下の要件を満たす住宅を指す。①耐震性等の基礎的な品質を備えている。②リフォームを実施済み又はリフォーム提案が付いている。③点検記録等の保管状況について情報提供が行われる。

うちエコ診断

国の資格認定を受けた診断士が、環境省が作成した専用ソフトを使用して、年間エネルギー使用量や光熱費などの情報をもとに、各家庭のエコロジー度を診断し、ライフスタイルに合わせたオーダーメイドの省エネ対策を提案するもの。

A I

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

LGBTQ

女性同性愛者 (Lesbian) 、男性同性愛者 (Gay) 、両性愛者 (Bisexual) 、身体と心の性が一致しないで性別に違和を覚える人 (Transgender) 、自分自身のセクシュアリティを決められない、分からない、または決めない人 (Questioning) の頭文字をとった言葉で、性的マイノリティの方を表す総称のひとつ。

岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画

高齢者保健福祉施策を総合的・計画的に推進するための計画。平成12 (2000) 年3月に第1期計画を策定し、以来3年ごとに見直しを行っている。第8期計画の計画期間は令和3 (2021) 年度～令和5 (2023) 年度。

岡山県国土強靱化地域計画

強くしなやかな国民生活の実現を図るための防災・減災等に資する国土強靱化基本法に基づき、大規模自然災害が発生しても機能不全に陥らない、迅速な復旧・復興が可能な地域社会づくりを推進するため、基本目標や想定される災害リスク、施策分野ごとの強靱化の推進方針等を定めた計画。平成28 (2016) 年2月に策定し、令和3 (2021) 年2月に改定が行われている。令和3 (2021) 年の改定計画の推進期間は令和3 (2021) 年度から令和6 (2024) 年度。

岡山県住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームに関する情報の提供、事業者の資質の向上、相談体制の整備等、県内における住宅リフォームに関する課題への取組を通じて、消費者が安心して適切な住宅リフォームを行うことができる環境整備を図ることを目的とした組織。構成団体はリフォーム関連団体や行政等で、平成19 (2007) 年に設立。

岡山県耐震改修促進計画

建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図ることによって、地震による人的被害及び経済的被害を軽減することを目的とした計画。

岡山県中山間地域活性化基本方針 (改訂版)

岡山県中山間地域の振興に関する基本条例に規定された県の責務を踏まえ、中山間地域の振興施策を総合的に実施するため、各種施策の方向性を基本方針として定めたもの。

岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例

犯罪のない安全で安心なまちづくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進し、県民が安全に安心して暮らすことができる社会の実現に寄与することを目的として、県の責務や県民、ボランティア等の役割、犯罪の防止に配慮した社会環境を整備するための基本的な事項を定めた条例。

岡山県福祉のまちづくり条例

福祉のまちづくりの総合的な推進を図ることを目的として、県の施策の基本事項や高齢者、障害のある方等が安全かつ円滑に利用できる病院、学校、道路等の生活関連施設等の整備に必要な事項を定めた条例。

おかやまユニバーサルデザイン推進指針

ユニバーサルデザインの考え方を県政のさまざまな分野で取り入れ、総合的、全庁的に取り組むべき基本的な方向を示すとともに、県民、事業者、NPO等の団体、市町村などさまざまな主体と県が共通の理解と認識のもとで連携・協働しながらユニバーサルデザインを推進していくためのガイドライン。

か行

カーボンニュートラル

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

G J（ギガジュール）

J（ジュール）はエネルギー量の単位で、G Jは10億（10の9乗）ジュール。

既存住宅売買瑕疵保険制度

既存住宅（中古住宅）の検査と保証がセットになった保険制度。国土交通大臣が指定した住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受け、売買された既存住宅に瑕疵（欠陥）が見つかった場合、補修費用等の保険金が支払われる。

居住支援協議会

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に基づき、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等に円滑に入居できるよう支援するため、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が、必要な措置等について協議する組織。岡山県では平成24（2012）年8月に設立し、相談支援や物件情報支援等を行っている。

居住支援法人

セーフティネット住宅に入居する住宅確保要配慮者への家賃債務保証、賃貸住宅への円滑な入居に係る情報提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として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に基づき都道府県が指定するもの。

緊急輸送道路

災害発生時における人命の安全、被害拡大防止、災害応急対策の円滑な実施を図るため、救助・救急・医療・消火活動及び避難者への救援物資の供給等に必要な人員及び物資等の緊急輸送を確保するために必要な道路。

景観計画

景観行政団体（都道府県等又は景観形成施策を主体的に行うものとして景観法の手続を経た市町村）が策定する良好な景観の形成に関する計画。計画を実施する区域、良好な景観の形成に関する方針、行為の制限に関する事項（大規模行為の届出等）等を定める。

建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）

建設廃棄物の発生量の増加による最終処分場の不足や不法投棄などさまざまな問題に対応し、循環型社会を実現するため、建築物の解体等に当たって、分別解体及び再資源化等を義務付けた法律。

建築環境総合性能評価システム（CASBEE）

建築物の環境性能で評価し格付けする手法。省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建築物の品質を総合的に評価するシステム。英語で「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」といい、その頭文字をとって「キャスビー（CASBEE）」と呼ばれる。

建築基準法

国民の生命、健康及び財産の保護を図り、公共の福祉の増進に資することを目的として、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低基準を定めた法律。

建築協定

建築基準法に基づき、建築物の位置、用途、形態、意匠等に関する基準のほか、協定の目的となる土地の区域などを定めるもの。協定を締結するためには、原則として、区域内の土地所有者等の全員合意に基づき、特定行政庁の認可を受けることが必要。

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）

建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、基本的な方針の策定、一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合性を確保するための措置、建築物エネルギー消費性能向上計画の認定等を定めた法律。

公営住宅

地方公共団体が、公営住宅法に基づき住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する賃貸住宅。

合計特殊出生率

1人の女性とその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子どもの数に相当するもの。15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計することで算出する。

公的賃貸住宅

地方公共団体が整備する公共賃貸住宅のほか、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などの総称。

高齢者居住安定確保計画

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、住宅施策と福祉施策が連携して、高齢者向けの住宅や施設の整備及び高齢者向けサービスの提供の両面における高齢者の居住の安定確保を実現するための計画。岡山県では平成24(2012)年3月に計画を策定。

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）

道路や交通施設から、福祉施設や商業施設にいたるまで、連続的なバリアフリー化を促進するため、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）と高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律（交通バリアフリー法）を統合した法律。

高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）

高齢者の居住の安定の確保を図ることを目的として、高齢者居住安定確保計画に関する事項やサービス付き高齢者向け住宅の登録基準等を定めた法律。

高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、民間の土地所有者等により供給される、バリアフリー仕様や緊急通報装置などを設置した高齢者向けの優良な賃貸住宅。

コワーキングスペース

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

コンパクトシティ

居住や都市機能の誘導によりまちなかや拠点の価値を高め、人口密度を維持することにより、持続可能なまちづくりを目指す取組みのこと。都市におけるより豊かな暮らしの実現を目的とするもの。

さ行

災害復興住宅融資

地震等の災害で住宅が「全壊」、「大規模半壊」、「中規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」を交付されている方が利用できる住宅復旧のための建設資金または購入資金に対する融資。

サテライトオフィス

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

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、知事等の登録を受けた、一定の福祉サービス（安否確認及び生活相談のサービスは必須）を提供する、高齢者にふさわしい構造等（バリアフリー構造、一定の面積、設備）を有した高齢者向けの賃貸住宅。

サプライチェーン

ある製品の原料が生産されてから最終消費者に届くまでの、原材料調達、生産管理、物流、販売という一連の工程。

サブリース

賃貸物件（部屋）の所有者が管理会社等に賃貸した後、その物件を管理会社等が第三者に賃貸する行為。転貸借。大型物件の一括賃貸（転貸借）の事業形態を指す場合が多い。

CLT

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

CP部品

侵入犯罪の防止を図るため、関係する省庁（警察庁、国土交通省、経済産業省）と民間団体が結成した官民合同会議が定めた防犯性能試験の結果に基づき、侵入までに5分以上の時間を要するなど一定の防犯性能があると評価された建物部品。CPとは、Crime Prevention（防犯）の頭文字。

市街地再開発事業

都市再開発法に基づき、老朽木造建築物が密集している市街地などにおいて、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、街路等の公共施設の整備を一体的に行うことにより、地域の防災性能の向上や空洞化が進む中心市街地の活性化などを図ることを目的として行われる事業。

シックハウス

住宅の高気密化などの影響から、建材や内装材、家具等から放出されるさまざまな揮発性化学物質により室内空気が汚染され、頭痛、吐き気、めまい、目の痛み、アトピー性皮膚炎などさまざまな健康被害を引き起こしている住宅や建物のこと。

住環境整備事業

構造や設備が不良な住宅の密集、道路・公園等の公共施設の未整備など、住環境が劣っている地区について、良質な住宅の供給、公共施設の整備等を行う事業。

終身建物賃貸借制度

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づき、高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住することができる仕組みとして、借家人が活着ている限り存続し、死亡時に終了する相続のない一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

住生活基本法

国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定、その他の基本となる事項について定めている法律。

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(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施策の総合的かつ効果的な推進を目的として、基本方針の策定、賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等について定めている法律。

住宅瑕疵担保制度

特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）に基づき、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵があった場合、補修等が確実に行われるよう保険や供託を義務付ける制度。保険加入住宅は、工事中に検査が行われる。

住宅完成保証制度

住宅建設業者の倒産等により当該住宅の工事を継続できなくなった場合に、発注者が最小限の追加負担で住宅を完成させることができるよう、工事費用や前払い金の損失の一定割合を保証する制度。

住宅金融支援機構

住宅金融市場における安定的な資金供給を支援し、住生活向上への貢献をめざす独立行政法人。民間金融機関が行う長期・固定金利の住宅ローンの供給支援や供給促進、政策上重要で民間金融機関では対応が困難な融資の実施、住宅関連の情報提供などの業務を行う。

住宅市街地総合整備事業

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、防災性の向上等を図るため、住宅市街地の再生・整備を総合的に行う事業。「拠点開発型・街なか居住再生型」「住宅団地ストック活用型」「密集住宅市街地整備型」がある。

住宅ストック

ある時点における既存の住宅総数（量）のこと。新規に建築された住宅は「住宅フロー」という。

住宅性能評価書

住宅性能表示制度に基づき、客観的な第三者評価機関によって、一定の性能水準に達していることが認められた住宅に交付される書面。設計時の図面から評価結果をまとめた「設計住宅性能評価書」と施工中・竣工時に数回にわたる現場検査と検査結果からまとめた「建設住宅性能評価書」がある。

住宅性能表示制度

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について第三者機関が客観的に評価することで、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。

（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センター

住宅の品質確保の促進等に関する法律、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に基づき、消費者の利益の保護や住宅紛争の迅速、適正な解決を図るため、住宅相談、住宅紛争処理への支援等を行うとともに、健全なリフォーム市場の整備を目指し、情報提供業務を行っている。

シルバーハウジング

手すり、段差の解消、緊急通報システム等高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を備えた公営住宅。入居高齢者に対する日常の生活指導、安否確認、緊急時における連絡等のサービスを提供する生活援助員（ライフサポートアドバイザー）が配置されている。

新エネルギー

非化石エネルギーのうち、技術的には実用段階であるが経済的な理由から普及が十分に進んでおらず、利用促進を図るべきエネルギー源として分類されるもので、新エネルギー利用等の促進に関する特別措置法施行令で、太陽光発電やバイオマス熱利用など10種類が規定されている。

新耐震基準

建築基準法等によって定められた建物が最低限満たすべき地震への耐性基準。現在の基準は昭和56（1981）年にできたもので、以前の基準と区別するために「新耐震基準」と呼ばれている。

すまい給付金制度

消費税率引上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために国が創設した制度。

スマートウェルネスシティ

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

増改築相談員

住宅の新築工事またはリフォーム工事に関する実務経験を10年以上有し、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが企画した研修を受講し、その考査に合格して登録された増改築の専門家。

た行

大気汚染防止法

大気汚染に関し、国民の健康の保護や生活環境の保全等を目的として、工場及び事業場における事業活動及び建築物等の解体等に伴うばい煙、揮発性有機化合物及び粉じんの排出等の規制、有害大気汚染物質対策の推進、自動車排出ガスの許容限度等を定めた法律。

建物状況調査（インスペクション）

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

地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制により、地域材を用いて省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備、住宅の省エネ改修の促進を図るとともに、若者・子育て世帯に対して支援を行う国の事業。

地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療、介護、介護予防、住まい及び自立した日常生活の支援が一体的に提供される体制。

地区計画

都市計画法に基づき、一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う計画。（道路、公園などの施設の配置や建築物の用途、形態等に関する制限。）

中山間地域

「都市的地域」及び「平地農業地域」以外の地域で、都市や平地以外の中間農業地域と山間農業地域の総称。本県では、山村振興法に規定する山村、特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律に規定する特定農山村地域、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法に規定する過疎地域のいずれかに該当する地域としている。

長期優良住宅

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

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律

賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保及び賃貸住宅の賃貸に係る事業の公正かつ円滑な実施を図るため、賃貸住宅管理業を営む者に係る登録制度や、サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約の適正化のための措置等を定める法律。

賃貸住宅標準契約書

賃貸借契約をめぐる紛争を防止し、借主の居住の安定及び貸主の経営の合理化を図ることを目的に、国が作成した標準（モデル）としての賃貸借契約書。

定期借家制度

あらかじめ賃貸借の期間を定め、契約期間満了時に更新されることなく契約が終了する借家制度。

D I Y型賃貸借

工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。D I Yは「Do It Yourself」の略語。

D X

「デジタル・トランスフォーメーション（Digital Transformation）」の略語であり、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

DV

「Domestic Violence」の略で、配偶者や恋人など親しい間柄の者から受ける暴力全般のこと。

テレワーク

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

電力排出係数

電気事業者ごとに、発電に伴う燃料の燃焼によって排出されたCO₂の量をもとに算出したもので、CO₂排出量が多いほど係数は高くなる。国が毎年度事業者から情報を収集・確認し、公表している。

特定優良賃貸住宅

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、主に中堅所得層のファミリー向けに供給される賃貸住宅。

都市計画マスタープラン

各市町村の区域を対象として、住民に最も身近な地方公共団体である市町村が、より地域に密着した見地から、その創意工夫の下に、市町村の定める都市計画の方針を定めるもの。

都市防災不燃化促進事業

大規模な地震などに伴って発生する市街地火災から住民の生命、身体及び財産を守るため、避難地、避難路及び延焼遮断帯等の周辺の耐火建築物の建築を促進することによって、これらの防災施設の機能を確保し、安全なまちづくりを推進する事業。

な行

南海トラフ巨大地震

静岡県の駿河湾から宮崎県沖合の日向灘まで続く海底の溝（南海トラフ）沿いの広い領域を震源とする、マグニチュード9クラスの大規模な地震。

二地域居住

主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）をもうける暮らし方。都市と地方、都市内、地方内などさまざまなパターンで行われる。

ZEH（ゼッチ）

「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」といい、外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと。

は行

ハザードマップ

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

バリアフリー

高齢者や障害のある方等にとって支障となる障壁など（バリア）を取り除くことにより、日常生活における安全性と快適性を高めること。具体的には、車椅子で通行可能な道路や廊下の幅の確保、段差の解消、手すりの設置等があげられる。

犯罪の防止に配慮した住宅の構造、設備等に関する指針

岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例の規定に基づき、防犯性の高い住宅の普及を図ることを目的として、住宅について、犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する事項を示す指針。

B I M

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

P F I

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

P P P

「Public Private Partnership」の略で、官民連携事業の総称。P F I以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸し出しなどを含む。

防火地域

都市の防火対策として、市街地の中心部などで土地利用度、建築密度が高く、防災上とくに重要な地区を指定し、建築基準法により建築材料、構造等の規制をして市街地における火災の危険を防止するため定めるもの。

ま行

街なみ環境整備事業

住宅が密集し、かつ、生活道路等の地区施設が未整備であること、住宅等が良好な美観を有していないこと等により、住環境の整備改善を必要とする区域において、市町村及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅、地区施設等の整備改善を行うことにより、ゆとりとうるおいのある住宅地区の形成を図る事業。

マンション管理士

マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき設けられた国家資格。専門的知識をもって、管理組合の運営、建物構造上の技術的問題等マンションの管理に関して、マンションの管理組合の管理者等又は区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする。

(公財)マンション管理センター

管理組合によるマンションの管理の適正化の推進に寄与することを目的として、国土交通大臣の指定を受けて設立された財団法人。マンション管理士制度の普及・啓発やマンション履歴システム（マンションみらいネット）の運営などを行っている。

マンション標準管理規約

マンションの居住者が快適な生活をおくれるように、マンションの維持・管理や生活の基本的なルールについて国土交通省が作成した、標準的な規約。

マンションリフォームマネジャー

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが認定する資格で、建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）や近隣住戸との関係などの制約条件に配慮しながらマンションリフォームの企画、提案等を行う専門家。

マンション履歴システム（マンションみらいネット）

マンション管理のレベルアップ、購入希望者に対する管理情報の提供、良好管理マンションに対する適正な評価を目的に、管理状況（建物等の概要、管理組合の活動状況、過去の修繕履歴、図書の保管状況など）を積極的に公開しているマンションを、インターネットにより随時閲覧できるシステム。

ミクストコミュニティ

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

や行

家賃債務保証制度

高齢者、障害のある方、子育て世帯、外国人、解雇等による住居退去者等が賃貸住宅に入居する際に、（一財）高齢者住宅財団が入居中の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担うことにより、入居を支援する制度。

U I J ターン

主に就職（転職）などによる移転形態の呼称で、都市から地方への移動を指す。Uターンは地方から都市部へ移住した者が再び地方の生まれ故郷に戻る。Iターンは、出身地とは別の地方に移り住むこと。Jターンは都市へ移住した者が、出身地周辺の中規模な都市で定住すること。

ユニバーサルデザイン（UD）

「ユニバーサル(すべての、普遍的な)」と「デザイン(計画、設計)」との複合語。「年齢、性別、能力、国籍など個人の特徴にかかわらず、はじめから、すべての人にとって安全・安心で、利用しやすいように、建物、製品、サービスなどをデザインする」という幅広い意味で使われる概念。

要支援・要介護認定者

介護保険制度に基づき、寝たきりや認知症等で常時介護を必要とする状態（要介護状態）や、家事や身支度等の日常生活に支援が必要であり、特に介護予防サービスが効果的な状態（要支援状態）であると認定された者。この状態にあるかどうかは、保険者である市町村に設置される介護認定審査会において判定される。

ら行

LC₂CM住宅

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

ライフサイクルCO₂

住宅のライフサイクル全体（建設、居住、修繕・更新・解体の各段階）を通じたCO₂排出量のこと。

立地適正化計画

人口密度の維持を目指す居住誘導区域と生活サービスを誘導する都市機能誘導区域等を指定することにより、住宅及び医療施設、福祉施設、商業施設等を指定した区域内へ誘導し、立地の適正化を図る計画。作成主体は市町村であり、市町村都市計画マスタープランの一部とみなされる。居住誘導区域内等で行う防災対策・安全確保策を定め、防災指針として記載できる。

リフォーム支援ネット（リフォネット）

消費者が安心してリフォームを実施するために必要となる知識、リフォームの事例、相談窓口等についてインターネットを通じて提供するサイト。（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが運営。

リバース・モーゲージ

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

緑地協定

都市緑地法に基づき、良好な住環境を創っていくため、関係者全員の合意によって区域を設定し、緑地の保全又は緑化に関して締結する協定。

レジリエンス機能

レジリエンスとは、強くてしなやかな「強靱性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

わ行

ワーケーション

「ワーク」と「バケーション」を合わせた造語で、観光地といった通常の職場以外でテレワーク等で働きながら休暇も楽しむこと。

岡山県住生活基本計画

岡山県土木部都市局住宅課

〒700-8570 岡山市北区内山下二丁目4-6

TEL 086 - 226 - 7527

FAX 086 - 234 - 9346