

# 岡山県 住生活基本計画

## 住生活基本計画について

### ■ 計画の位置付け

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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。

### ■ 計画期間

- 令和3(2021)年度から令和12(2030)年度の10年間(概ね5年後に見直し)
- 高齢者居住安定確保計画に係る部分は、岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画の見直しに合わせて見直し。

## 計画の見直しのポイント

### ① 全国計画の変更(令和3(2021)年3月)

#### 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
- ② 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を記載

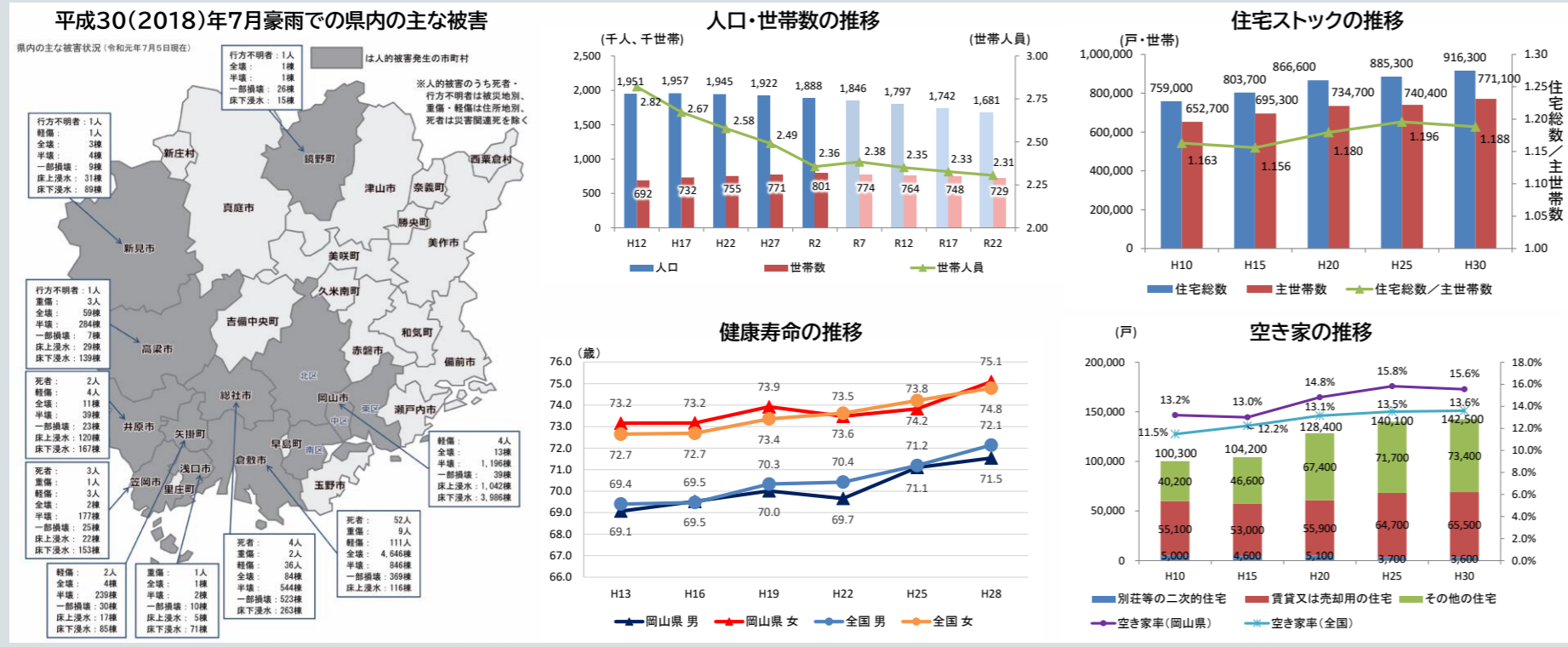
### ② 社会情勢の変化や住生活の課題を踏まえた住宅政策の展開

### 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

## 住生活の課題

- 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



## 施策の体系(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

- (1)災害時の安全性向上
  - ①災害等に強いまちづくり
  - 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)市町村の空き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

### 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)が求められ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)

### 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CO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>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)

### 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)

### 4 多様な世代が生き生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※3	44.5% (H30)	55.0% (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

※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

※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

### 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(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)

### 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)

### 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)

### 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)

※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

※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

#### 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

#### 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)	

#### 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)