

岡山県住生活基本計画

平成 29（2017）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	11
4 住宅の品質・性能等の状況	14
5 住宅ストックの状況と住宅建設の動向	17
6 住宅市場・空き家の動向	20
7 省エネ対策や地球温暖化への対応状況	24
8 災害等の被害想定	28
9 公営住宅整備の状況	33
10 犯罪発生状況	35
11 住生活に係る県民意向	36
第3章 基本的な方針	40
1 計画の見直しのポイント	40
2 目標設定等の考え方	42
3 基本理念	42
第4章 住宅政策の目標と施策	43
1 施策体系	43
2 目標と基本的な施策	45
目標1：若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保	45
（1）子育て世帯への公的賃貸住宅の提供	45
（2）子育て世帯の居住面積水準の向上	46
（3）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	46
目標2：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定	48
（1）住宅セーフティネットの推進	48
（2）公営住宅	49

①供給のあり方	49
②ストック活用と住環境の整備	49
③適正な管理	49
(3) 公的賃貸住宅	50
(4) 民間賃貸住宅	50
目標3：住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築 ..	52
(1) 住宅の品質・性能の維持及び向上	52
(2) 良質で安全な新築住宅の供給促進	54
(3) 住宅金融制度の活用促進	55
目標4：建替えやリフォーム等による良質な住宅ストックの形成	56
(1) 住宅の安全性の確保	56
①住宅の耐震性の確保	56
②化学物質等による室内汚染の防止	57
(2) 適正な住宅の管理とリフォームの促進	58
(3) 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対策の推進	59
②環境に配慮した居住環境の整備	59
(4) マンションの維持管理・建替え・改修の促進	60
目標5：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進	62
(1) 空き家等の有効活用による空き家増加の抑制	62
(2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進	65
(3) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実	66
(4) 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	66
目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備	67
(1) 県産材を活用した住宅建設、改修の促進	67
(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	69
(3) 安心できる住宅の取得等に向けた市場づくり	70
目標7：うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上	71
(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	71
(2) 住宅及び居住環境のユニバーサルデザイン（UD）の推進	72
(3) 地域の拠点形成による地域コミュニティと利便性の向上	73
(4) 住宅地の良好な景観の形成	73
(5) 居住環境の安全性の確保	74

①災害時の安全性向上	74
②犯罪のない安全・安心まちづくりの推進	76
目標 8：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（施策）	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) その他的高齢者の居住の安定確保のために必要な事項（施策）	81
3 指標一覧【再掲】	83
第5章 公営住宅の供給目標量	85
1 基本的な考え方	85
2 公営住宅の供給目標量	85
第6章 施策推進に必要な事項	86
別紙 1 誘導居住面積水準	88
別紙 2 最低居住面積水準	89
別紙 3 住宅性能水準	90
別紙 4 居住環境水準	92
別紙 5 岡山県サービス付き高齢者向け住宅の登録基準	93
[参考資料]	99
1 岡山県住生活基本計画【概要版】	101
2 岡山県住生活基本計画懇談会	105
3 用語の解説	106

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が、その後の社会経済情勢の変化、平成23年3月の全国計画の改定を踏まえ、岡山県住生活基本計画の改定を行いました。

急速な少子化と高齢化が進み、従来の社会経済システムの変革が迫られており、本県でも、人口減少問題をはじめ、全県的に空き家が増大するなど、住生活を取り巻く環境はこれまでと異なる局面に足を踏み入れており、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、「新晴れの国おかやま生き生きプラン」を平成29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、その達成に向けて「顧客重視」、「コスト意識」、「スピード感」の3つの視点を持って不断の改革・改善に取り組み、社会経済情勢の変化や県民ニーズに的確に対応していくこととしています。

また、2030年頃の岡山の姿として「すべての県民が明るい笑顔で暮らす岡山」、「中四国の拠点として、グローバルに発展する岡山」を目指し、「教育県岡山の復活」、「地域を支える産業の振興」、「安心して豊かさが実感できる地域の創造」の3つの重点戦略と「おかやま創生」実現の加速に向けた「おかやま創生推進連携プロジェクト」を掲げ、施策を効率的、効果的に実施していくこととしています。

一方、国では、平成28年3月に全国計画の全面見直しが行われ、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」、「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」、「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」の3つを主要改定ポイントとして、平成28年度から平成37年度までの10年間を計画期間とする新たな全国計画が策定されました。

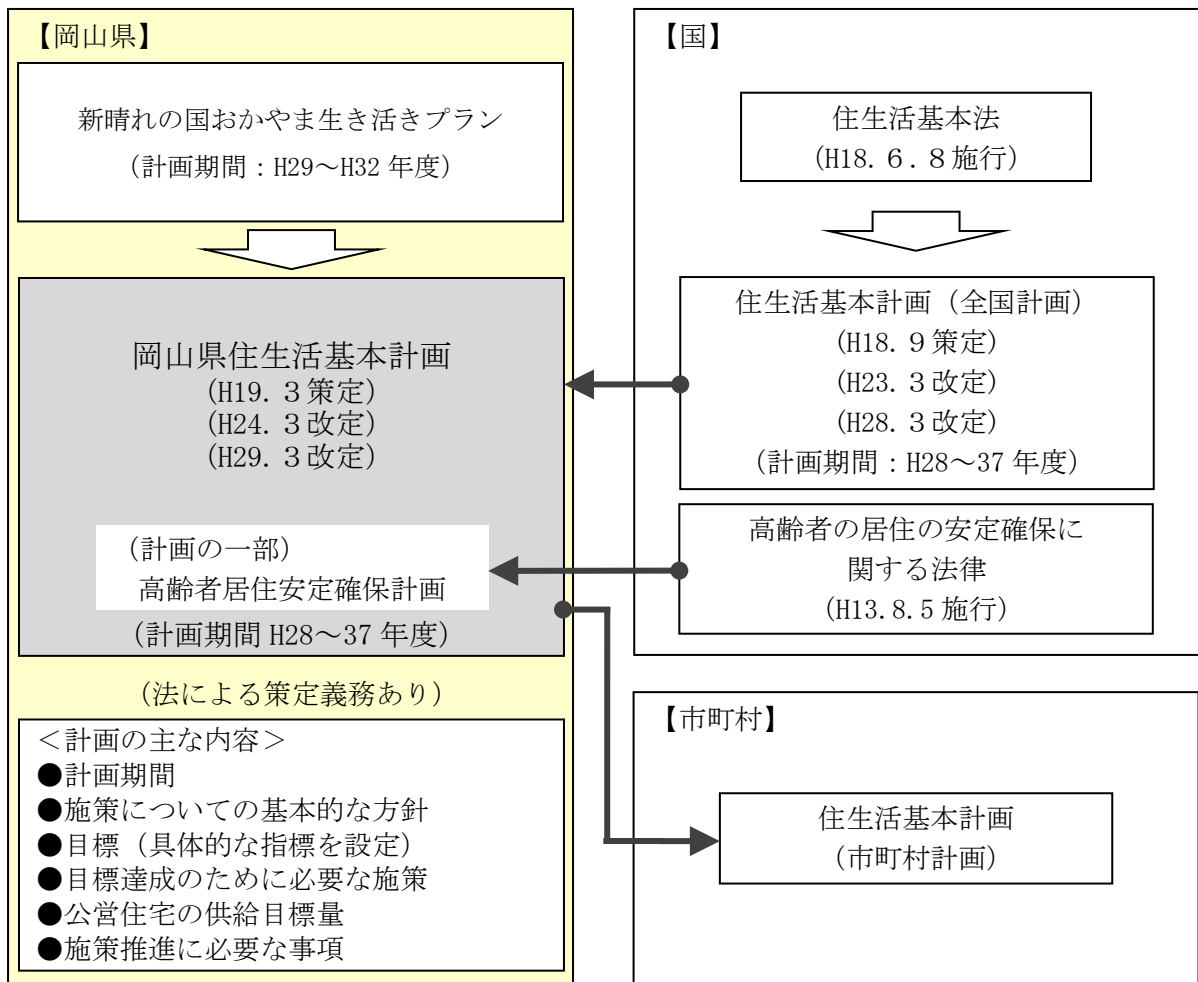
こうした状況を踏まえ、新たな行政課題への対応や優先すべき政策の見直しなど、時代の変化や要請に的確に応え、県政の基本目標である「生き生き岡山」の実現に向けて、旧計画の見直しを行い、新たな「岡山県住生活基本計画」を定めるものです。

2 計画の位置付け

【岡山県住生活基本計画について】

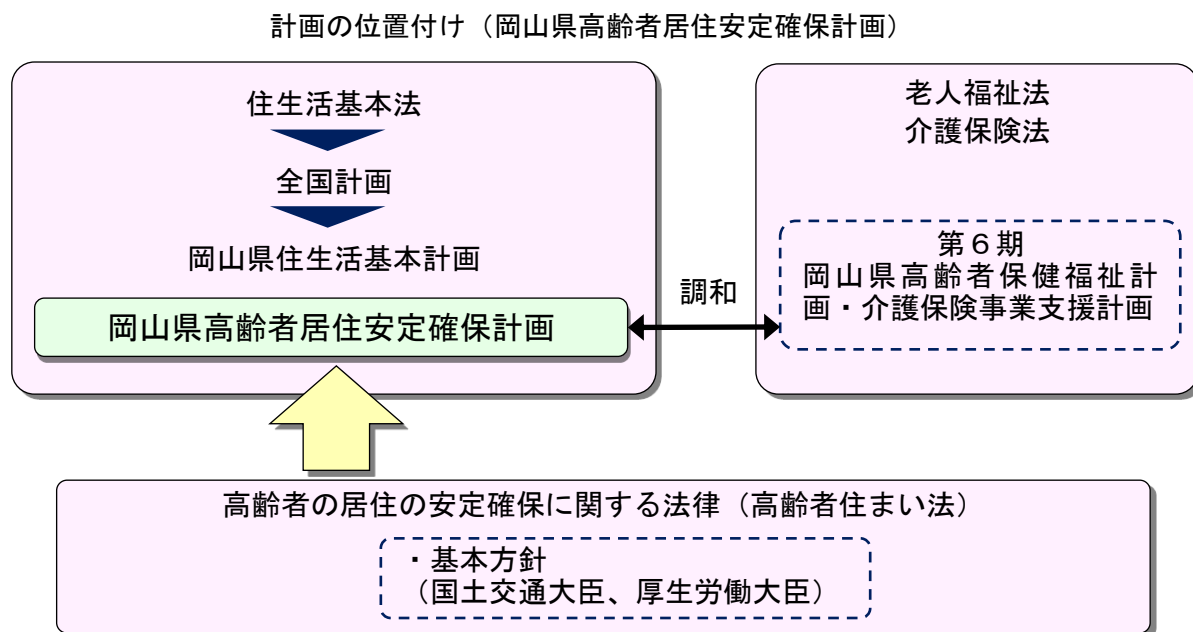
- 本計画は、住生活基本法第 17 条第 1 項に基づく「岡山県住生活基本計画」として策定するものです。
- 本計画は、新晴れの国おかやま生き生きプランの基本方針等に沿って、住生活分野の施策を重点的に推進していくための、今後 10 年間の方向を示すものです。
- 本計画は、市町村が市町村住生活基本計画を策定する際や地域の実情に応じた住宅施策を展開していく際の指針となるものです。
- 本計画中、高齢者の居住の安定確保に係る部分は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）第 4 条に基づく「岡山県高齢者居住安定確保計画」として策定するものです。

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】

岡山県高齢者居住安定確保計画に係る部分は、「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」となるものです。



3 計画期間

本計画の計画期間は、平成28年度から平成37年度の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。

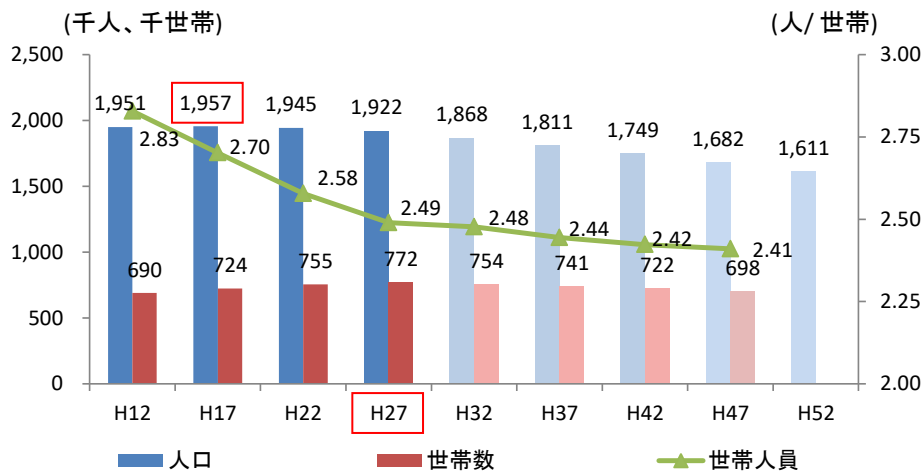
第2章 岡山県の住生活を取り巻く現状

1 住生活を取り巻く社会経済情勢の動向

(1) 人口・世帯数

本県の人口は、平成 27 年国勢調査の結果によると、平成 17 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。平成 37 年には、約 1,811 千人となり、平成 27 年に比べ約 6% 減少し、また、世帯人員も減少し、平成 37 年には、2.44 人/世帯となると想定されます。

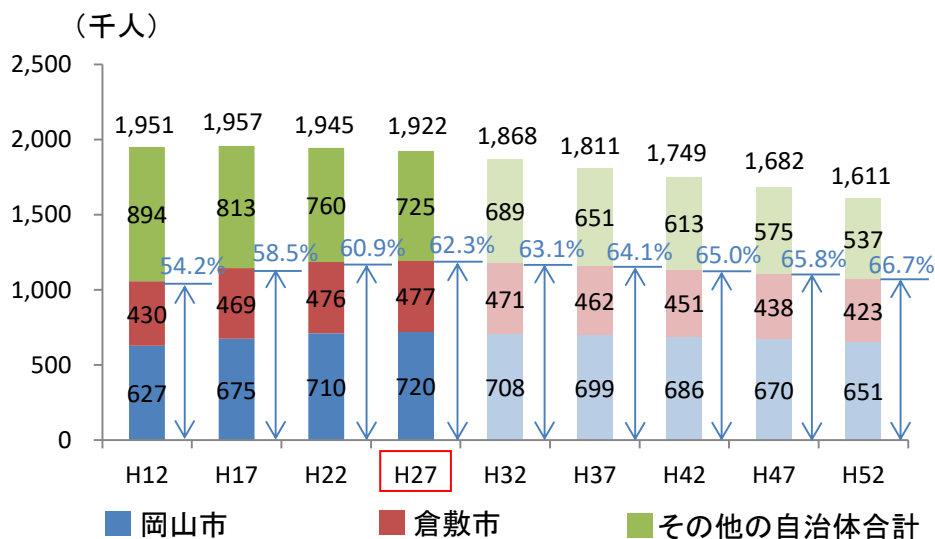
人口・世帯数の推移



出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27）、日本の地域別将来推計人口<H25.3>（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）<H26.4>（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。

市町村別人口構成

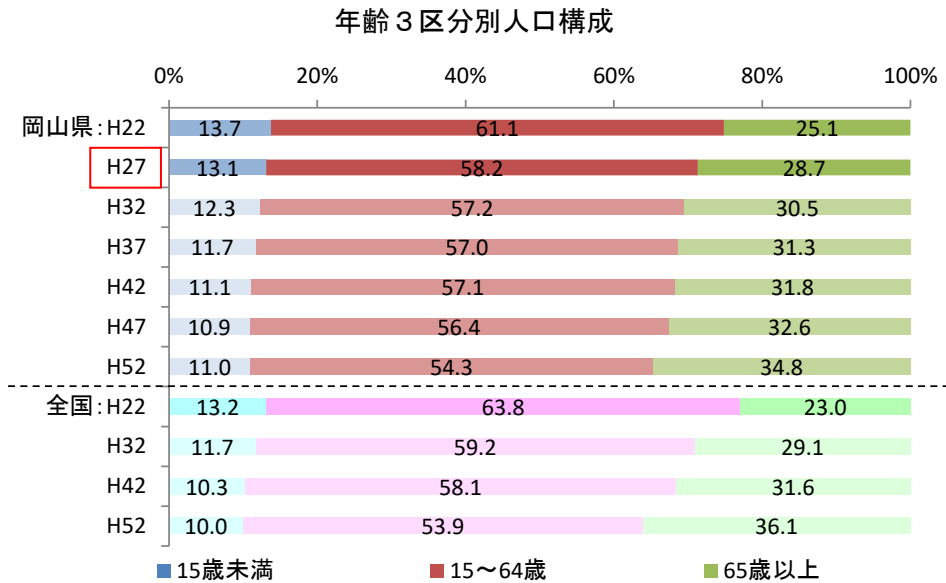


出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27）、
日本の地域別将来推計人口<H25.3 推計>（国立社会保障・人口問題研究所）

(2) 年齢3区分別人口構成

平成 27 年における本県の 15 歳未満の人口構成比は、13.1%であり、平成 22 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、平成 22 年以降においても増加傾向にあり、高齢化の進行が見込まれます。全国と比べると、高齢化率がやや高い傾向にあり、平成 32 年には 30%を超え、県民の約 3 人に 1 人は高齢者となる見込みです。

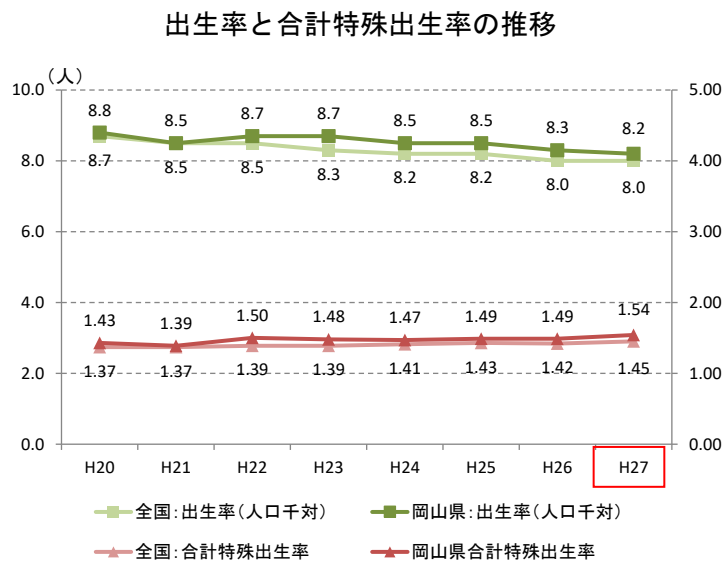


出典：国勢調査 (H22、H27)、

日本の地域別将来推計人口<H25.3 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

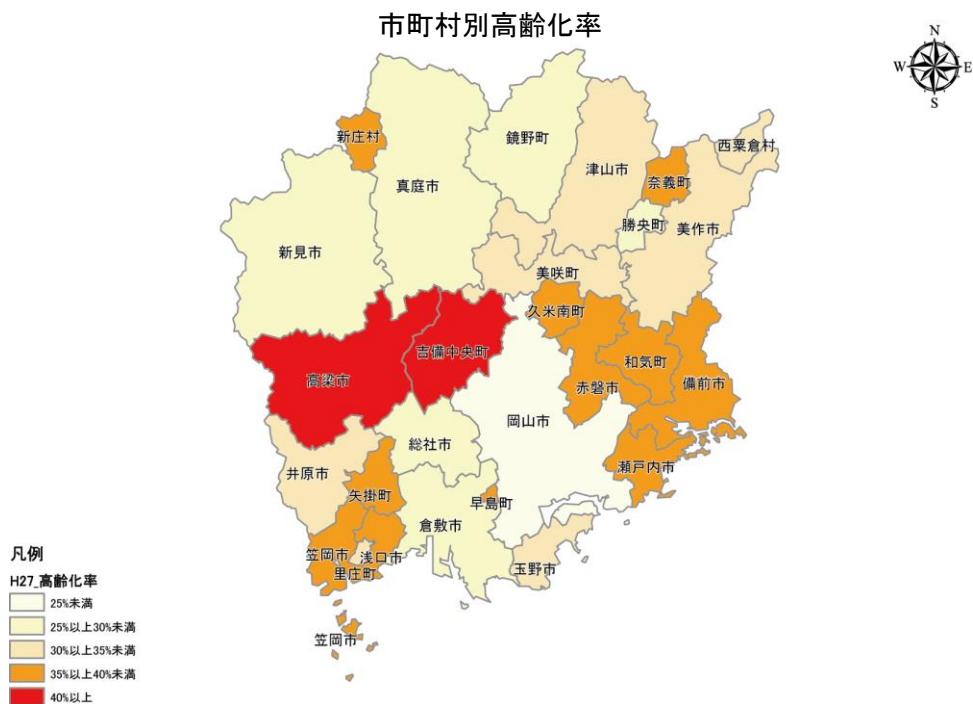
平成 27 年における本県の出生率は、人口 1,000 人に対して 8.2 人であり、平成 20 年 (8.8 人) から微減傾向にあります。合計特殊出生率については、平成 20 年からほぼ横ばいであり、平成 27 年では 1.54 となっています。出生率、合計特殊出生率とも近年では全国平均よりも若干高くなっています。



出典：人口動態統計 (H20~H27)

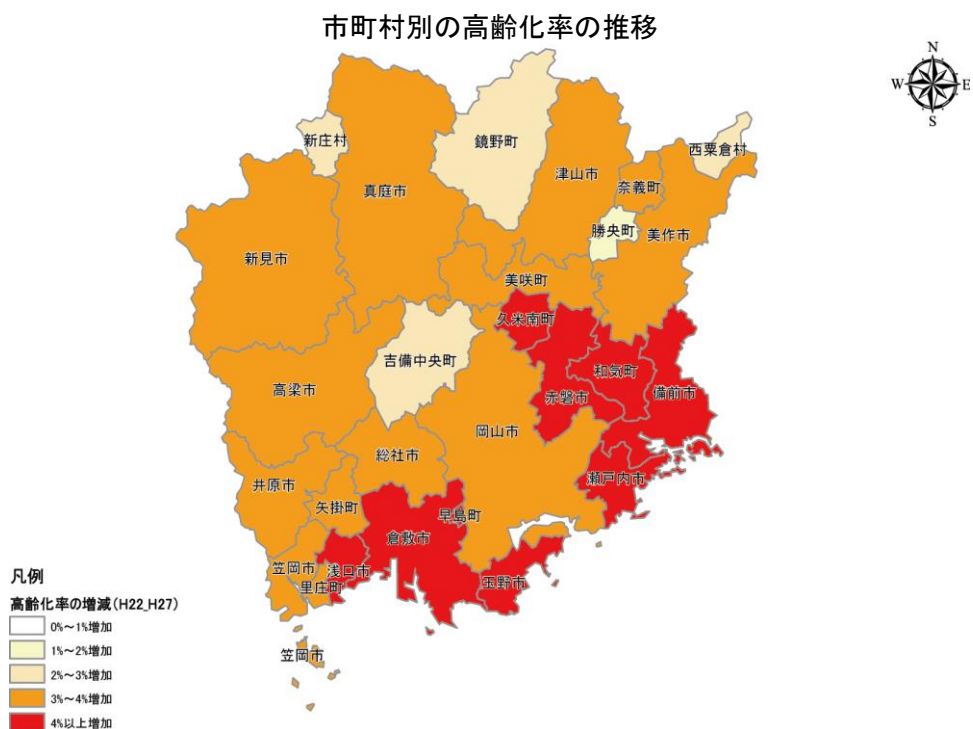
(4) 市町村別の高齢化率

県内の市町村別の高齢化率では、岡山市を除き全ての市町村で高齢化率が 25%以上となっています。また、県中部での高齢化率が高く、高齢化率が 40%以上の市町も見受けられます。



出典：平成 27 年国勢調査

平成 22 年から平成 27 年にかけての高齢化率の推移では、県南部、県東部において特に高齢化の進展が見られます。

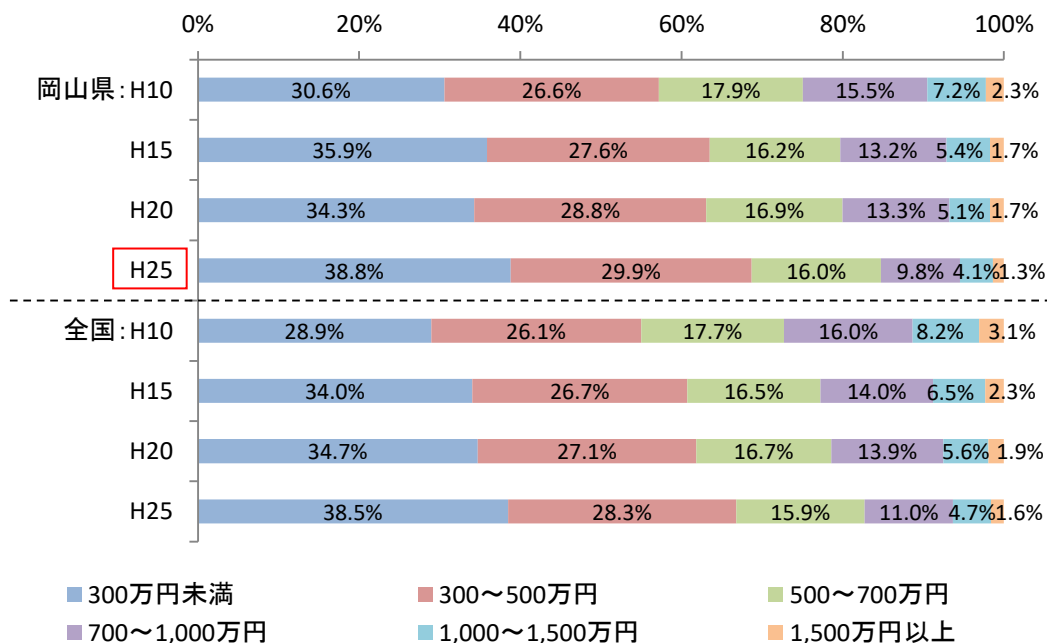


出典：平成 27 年国勢調査

(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が平成 10 年から増加傾向にあり、平成 20 年から平成 25 年にかけて約 4 % 増加しています。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



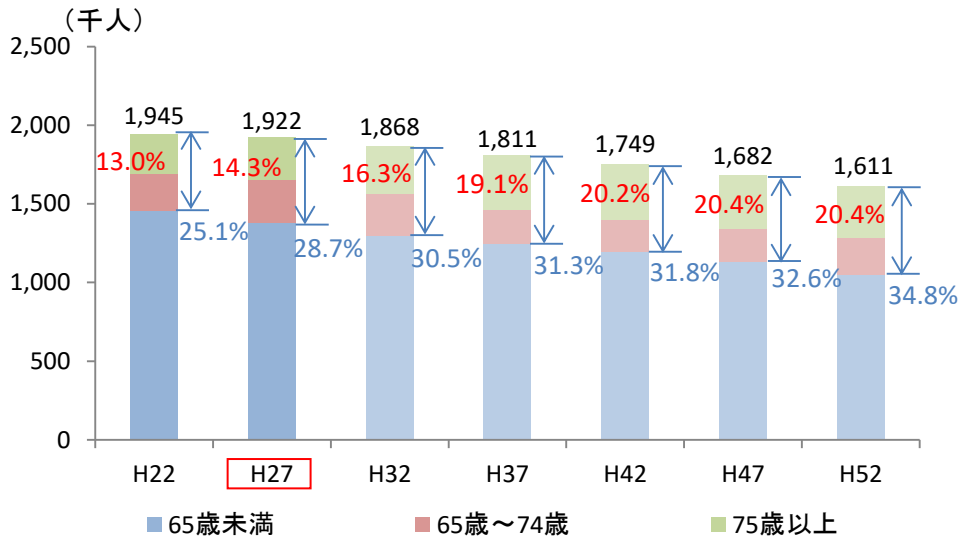
出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

2 高齢者の居住環境整備の状況

(1) 高齢化率の推計

本県の65歳以上の高齢者の割合は、平成27年で28.1%であり、平成32年には30%を超えると推計されています。また、75歳以上の高齢者の割合は、平成27年で14.3%であり、平成42年には20%を超えると推計されています。

高齢化率の推計

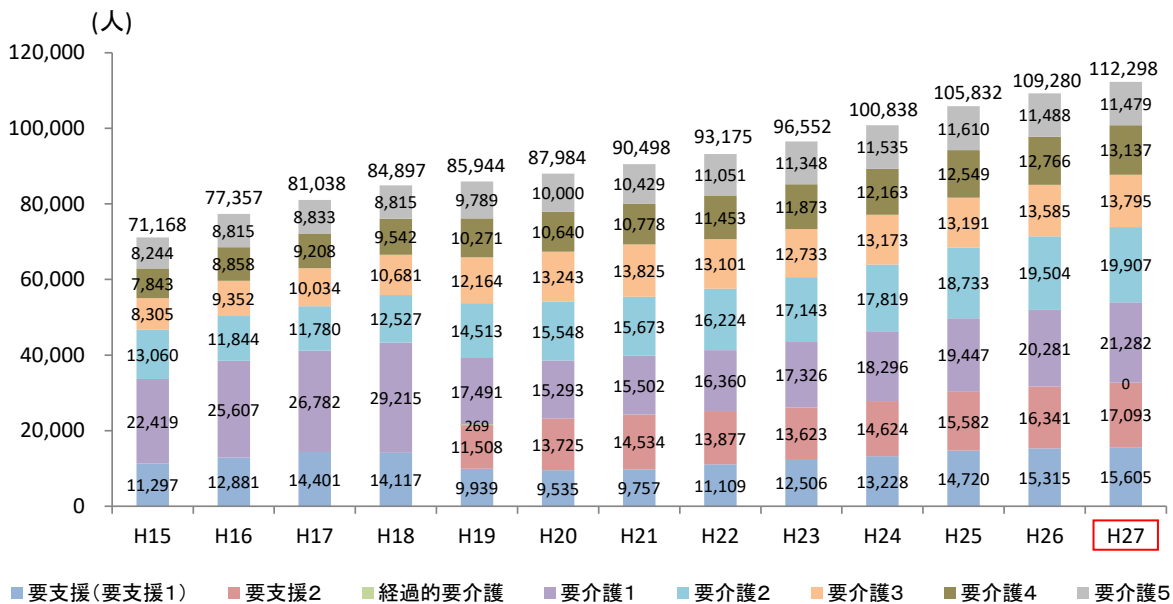


出典：国勢調査(H22、H27)、日本の地域別将来推計人口<H25.3推計> (国立社会保障・人口問題研究所)

(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15年以降、年々増加しており、平成27年で約11万人です。

介護保険認定の状況

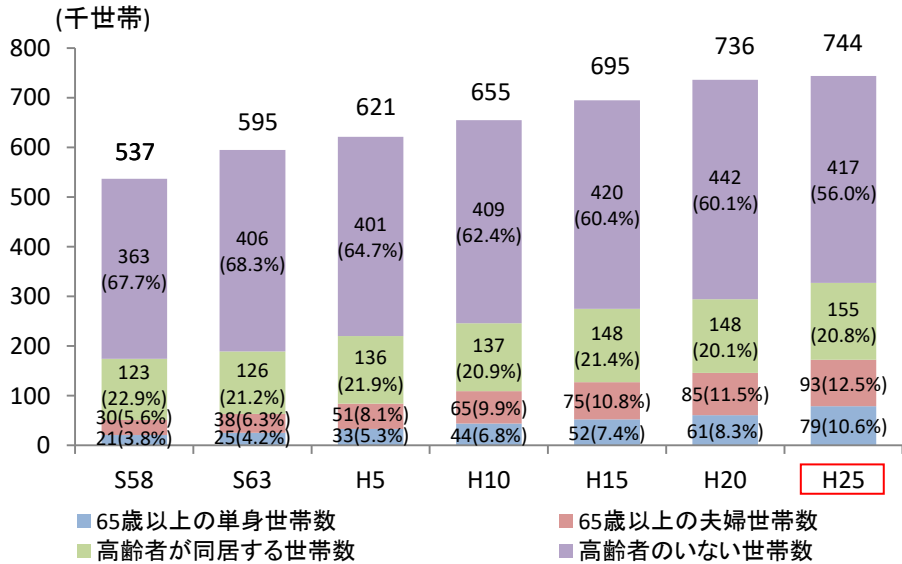


※各年3月実績
出典：岡山県長寿社会課資料

(3) 高齢者のいる世帯の状況

昭和 63 年以降、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 25 年には、世帯総数約 74 万世帯のうち、約 44%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 年から平成 25 年にかけて約 3.4 倍に増加しています。

高齢者のいる世帯の状況

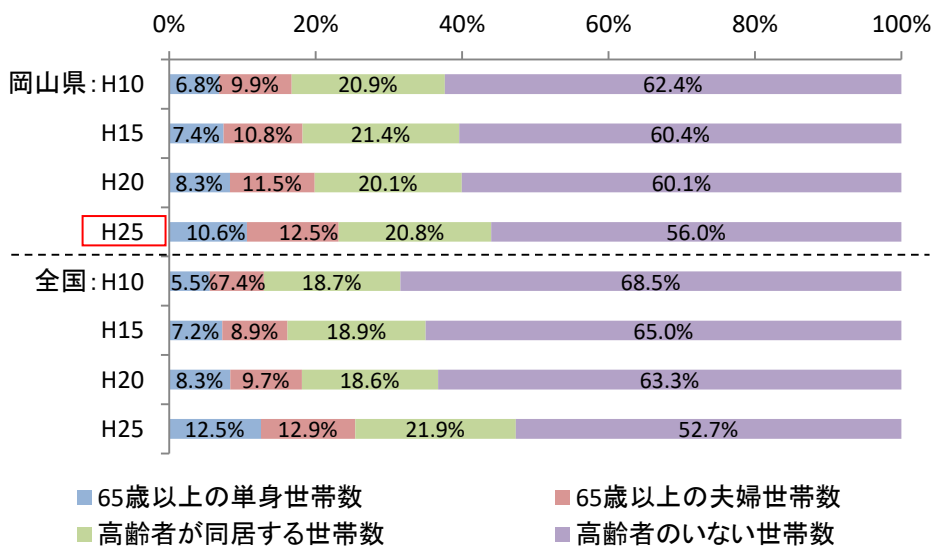


※「65 歳以上の夫婦世帯」は一方が 65 歳以上も含む

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

65 歳以上の高齢者のいる世帯割合では、平成 25 年現在で岡山県の「65 歳以上の単身世帯数」の割合が全国に比べ、約 2%低くなっています。

高齢者のいる世帯割合の状況



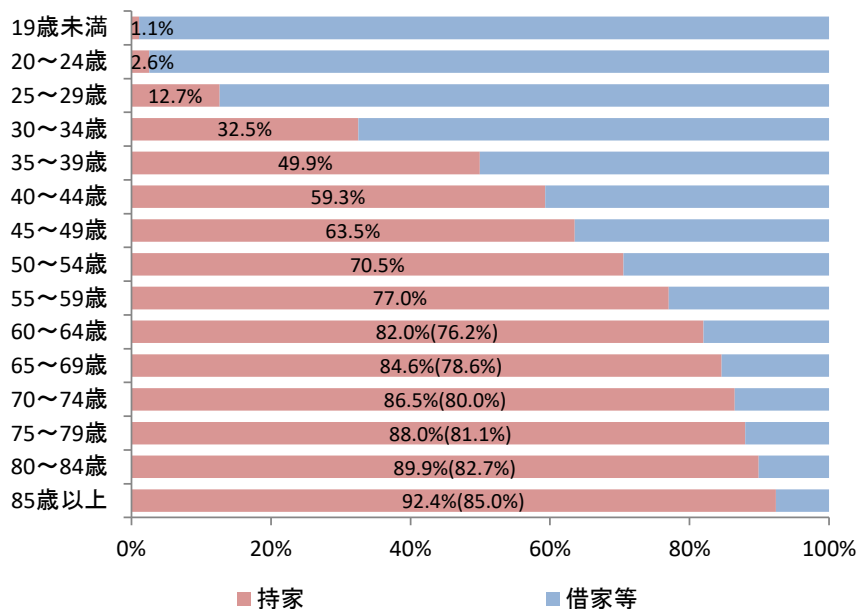
※「65 歳以上の夫婦世帯」は一方が 65 歳以上も含む

出典：住宅・土地統計調査 (H10、H15、H20、H25)

(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います。また、65 歳以上の持家率は 87.5% となっています（平成 27 年時点）。

年齢別持家率

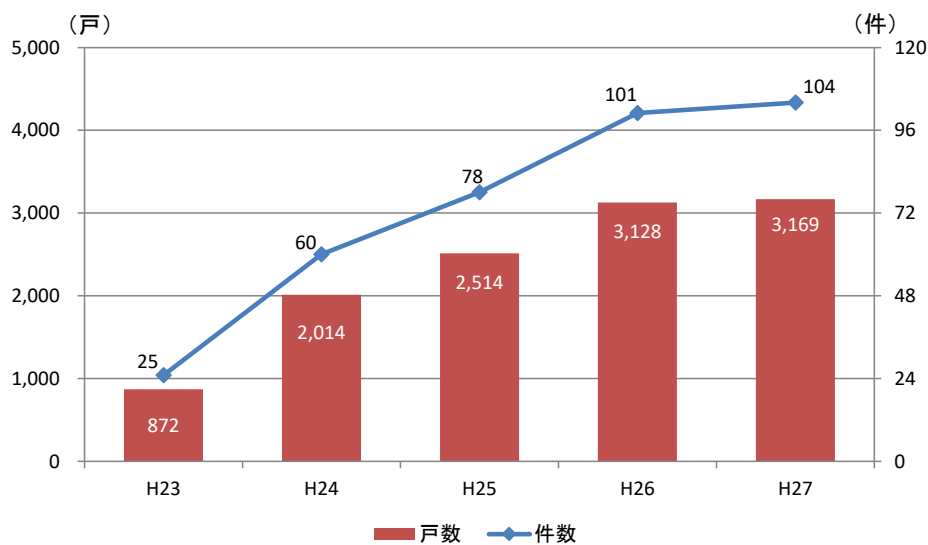


※ () 書きは全国の数値
出典：平成 27 年国勢調査

(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 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。近年（平成 26 年～平成 27 年）は、ほぼ横ばいであり、平成 27 年現在で 3,169 戸（104 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



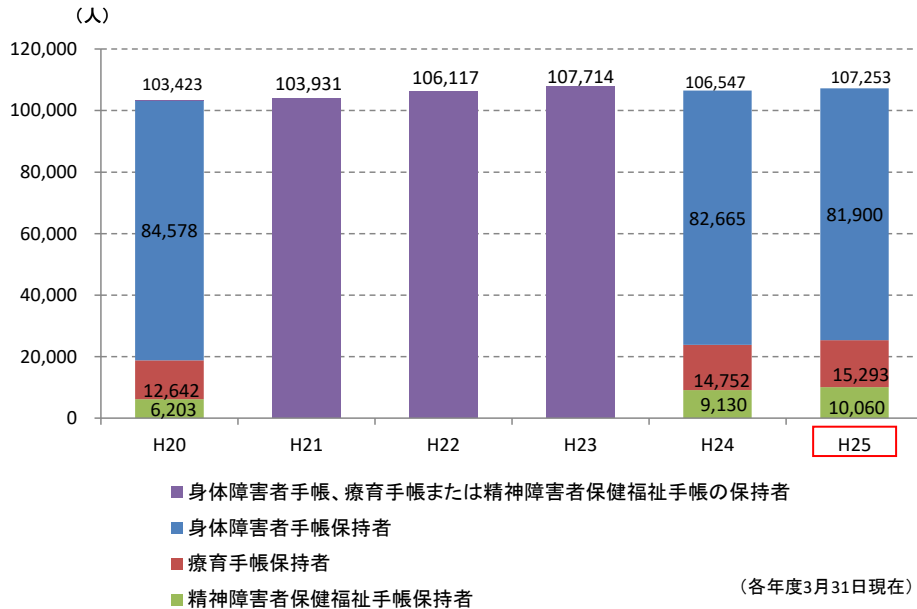
出典：岡山県住宅課資料

3 多様化する住宅確保要配慮者の状況

(1) 障害のある方

本県の障害者手帳等保持者数は、平成 20 年度以降微増傾向にあり、平成 25 年度は約 10.7 万人となっています。身体障害者手帳保持者数は減少傾向にあり、療育手帳保持者数、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

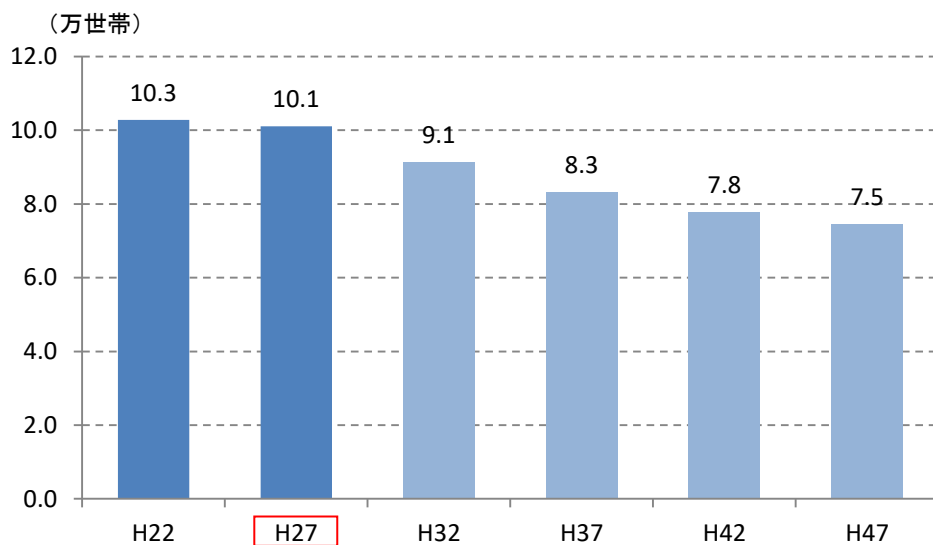


出典：第 4 期岡山県障害福祉計画（岡山県障害福祉課）

(2) 子育て世帯

本県の子育て世帯（世帯主年齢が 22～45 歳で子供のいる核家族世帯）は、平成 22 年以降減少傾向にあります。平成 47 年には、平成 27 年と比較して約 2.6 万世帯減少し、約 7.5 万世帯になると推計されています。

子育て世帯の推移と将来動向

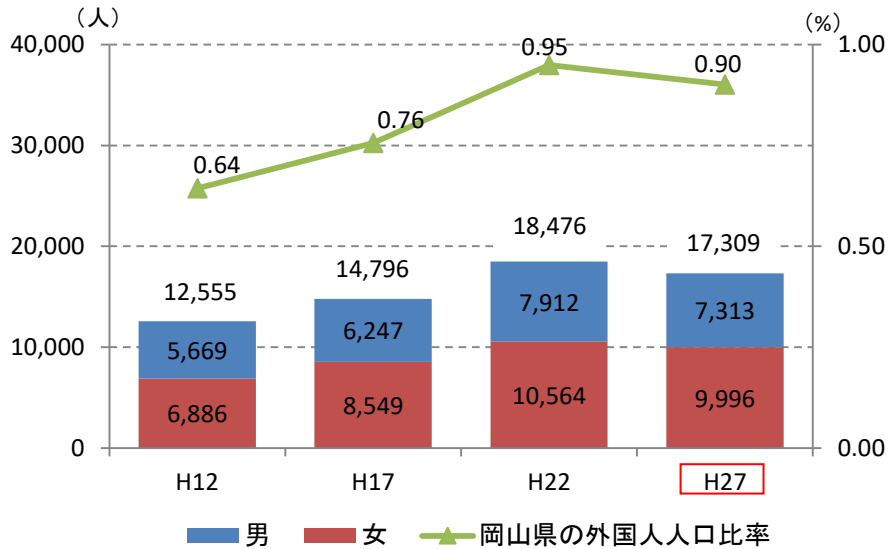


出典：国勢調査（H22、H27）、日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）＜H26.4＞（国立社会保障・人口問題研究所）

(3) 外国人

本県には平成 27 年時点で約 1.7 万人（岡山県人口に対して約 1%）の外国人が居住しています。近年は若干減少しているものの、平成 12 年以降増加傾向となっており、15 年間で約 5,000 人増加しています。

外国人数の推移

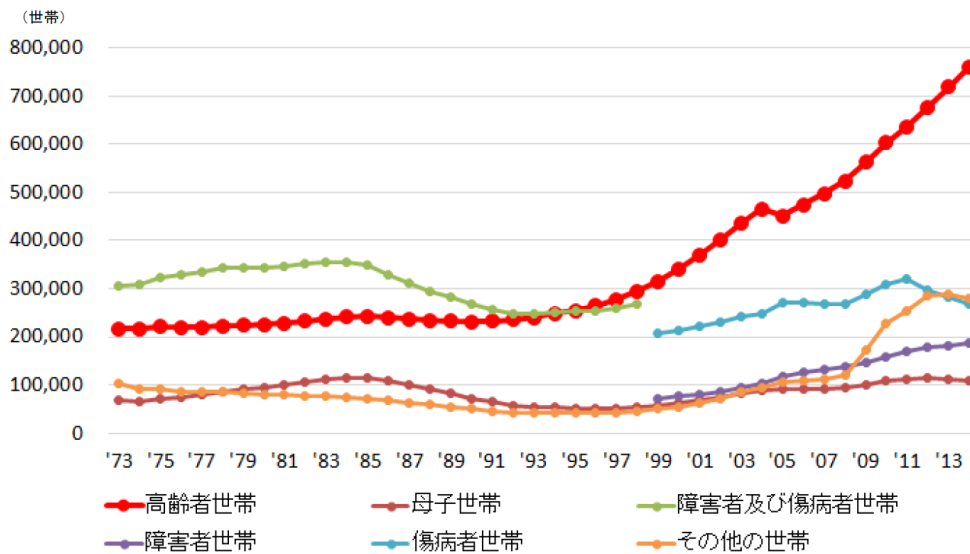


出典：国勢調査（H12、H17、H22、H27）

(4) 生活保護受給世帯の状況

生活保護受給世帯数（全国）は、近年増加傾向となっており、特に高齢者世帯の生活保護受給世帯数が大きく増加しています。

生活保護受給世帯数の推移（全国、世帯種類別）



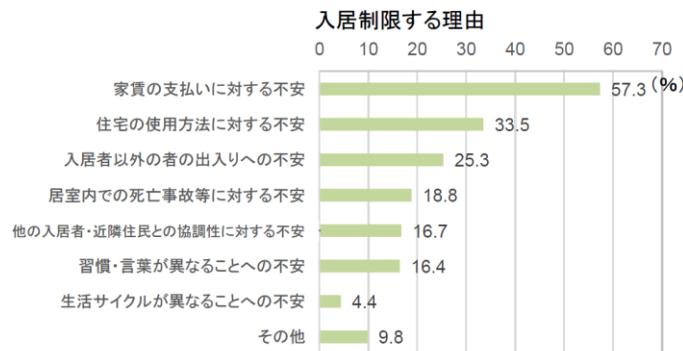
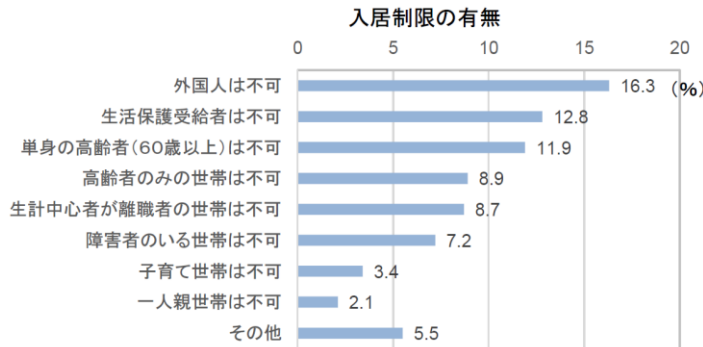
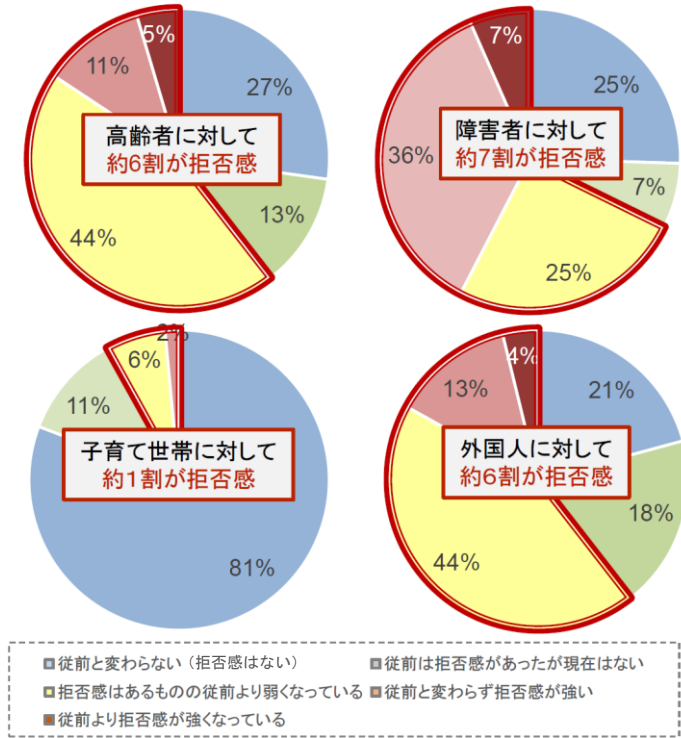
高齢者世帯：男女とも65歳以上（平成17年3月以前は、男65歳以上、女60歳以上）の者のみで構成されている世帯か、これらに18歳未満の者が加わった世帯
 母子世帯：死別・離別・生死不明及び未婚等により現に配偶者がいない65歳未満（平成17年3月以前は、18歳以上60歳未満）の女子と18歳未満のその子（養子を含む。）のみで構成されている世帯
 障害者世帯：世帯主が障害者加算を受けているか、障害・知的障害等の心身の障害のため働けない者である世帯
 傷病者世帯：世帯主が入院（介護老人保健施設入所を含む。）しているか、在宅患者加算を受けている世帯、若しくは世帯主が傷病のため働けない者である世帯
 その他の世帯：上記以外の世帯
 ※1 平成26年は速報値

出典：社会資本整備審議会住宅地分科会資料（第45回、参考資料2住宅関連データ）

(5) 住宅確保要配慮者に対する賃貸人の入居制限の状況

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）について、大家の一定割合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大家の意識

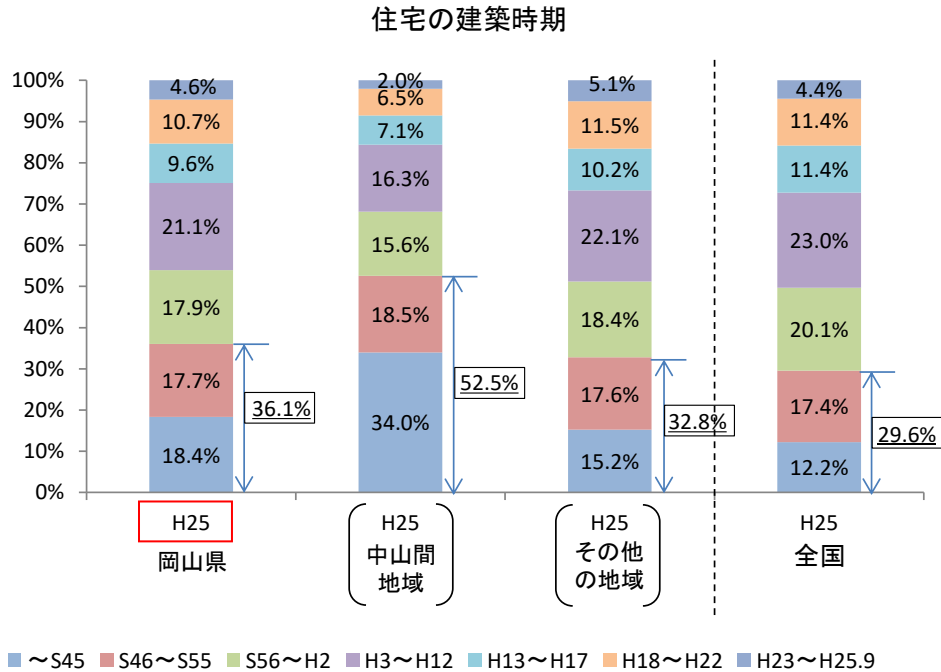


出典：社会資本整備審議会新たな住宅セーフティネット検討小委員会資料
(第2回、資料 4-2 新たな住宅セーフティネット構築に向けた論点整理(参考資料))

4 住宅の品質・性能等の状況

(1) 建築時期

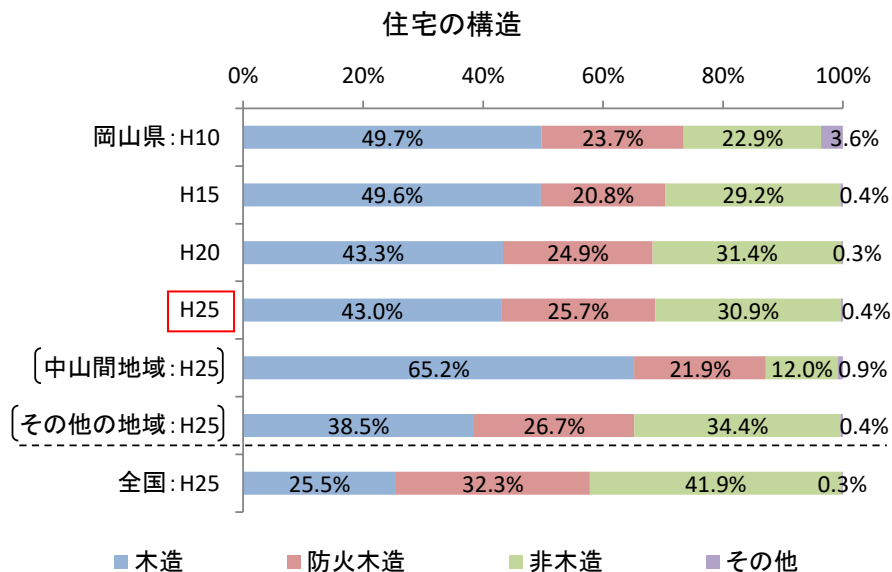
本県における住宅の建築時期では、平成 25 年現在で、築 35 年以上の住宅が住宅総数の 36.1% を占めており、全国と比べると約 7% 高くなっています。また、中山間地域では、住宅の半数以上が築 35 年以上の住宅となっています。



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(2) 構造

本県の住宅の構造は、住宅総数に対する木造住宅の割合が減少傾向にあります。一方、非木造住宅の割合は平成 25 年で約 3 割となっており、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 65% となっています。



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

(3) 耐震化

平成 26 年度末現在における本県の住宅の耐震化率は 75%であり、平成 17 年度末と比較して 8 %増加しています。

住宅の耐震化率

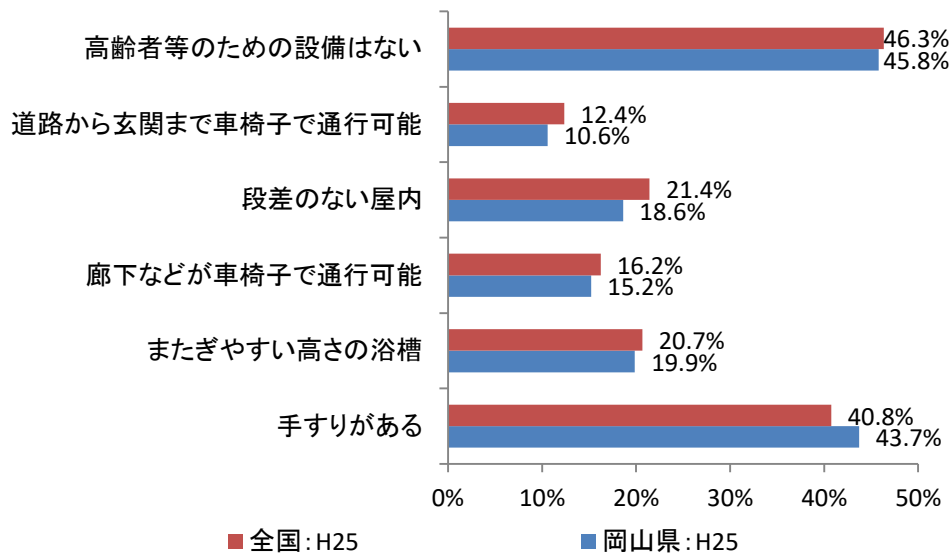
区分	平成 17 年度末 の耐震化率	平成 20 年度末 の耐震化率	平成 26 年度末 の耐震化率	平成 32 年度末 の耐震化率 (目標)
岡山県	67%	70%	75%	95%
全国	—	79%	—	95%

出典：岡山県建築指導課資料

(4) バリアフリー化

平成 25 年度における住宅のバリアフリー化の状況は、全国とほぼ同等に整備されているものの、高齢者等のための設備がない住宅は、住宅総数に対して約半数を占めています。

住宅のバリアフリー化の状況

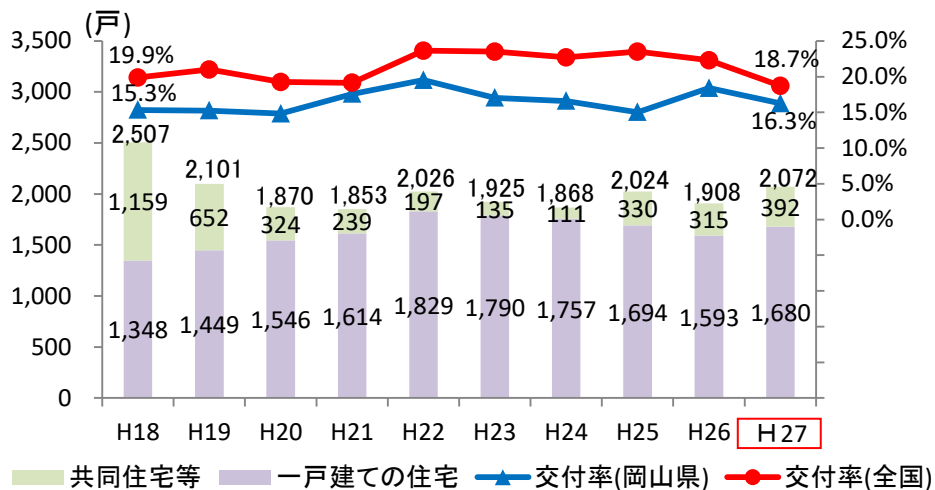


出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(5) 住宅性能表示

本県の設計住宅性能評価書の交付された住宅は、平成 27 年度で 2,072 戸となっており、住宅着工件数に対する交付率は 16.3%となっています。なお、交付率は全国に比べて約 2%低くなっています。

住宅性能表示の活用状況



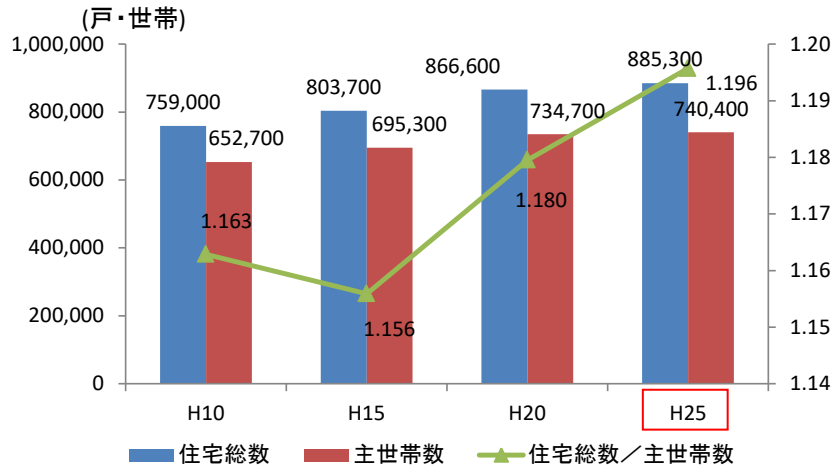
出典：一般社団法人住宅性能評価・表示協会 HP、国土交通省資料

5 住宅ストックの状況と住宅建設の動向

(1) 住宅ストック

県の住宅総数は、年々増加しており、平成 25 年では、約 88 万 5,000 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

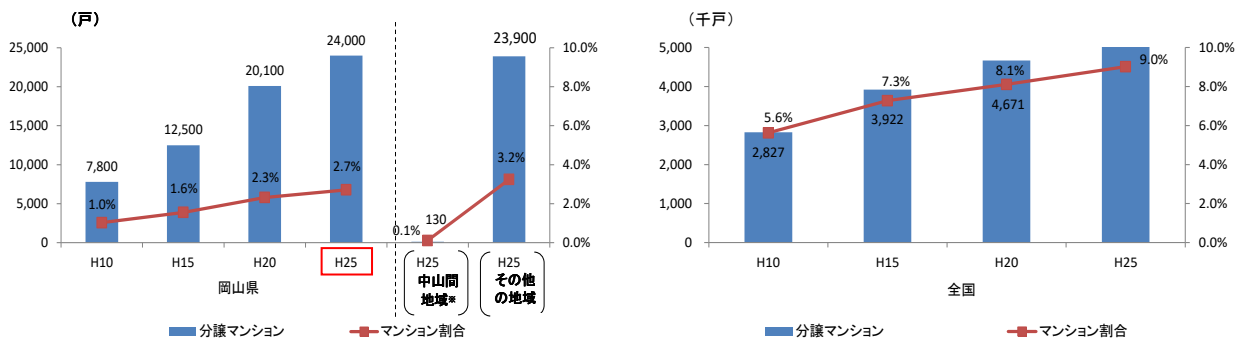


主世帯：1 住宅に 1 世帯が住んでいる場合はその世帯を、1 住宅に 2 世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を主世帯と定義する。

出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

本県に分譲マンションストックは、平成 25 年で約 2 万 4,000 戸であり、住宅総数の 2.7% となっており、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% 未満と極めて低い数値です。

分譲マンションストックの推移



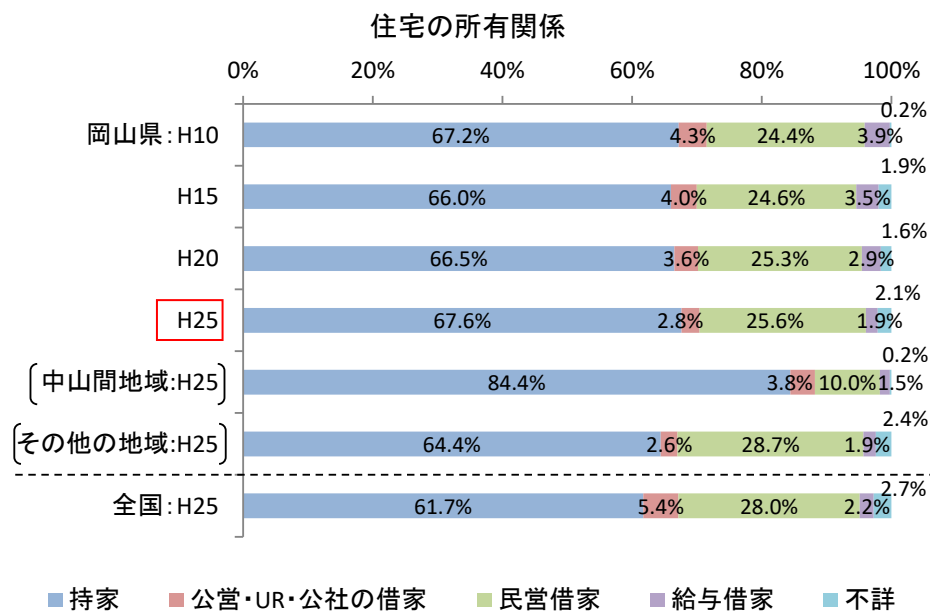
※「住宅の所有関係：持ち家」、「建て方：共同住宅」である住宅を分譲マンションと定義して集計を行った。

※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）＜平成 26 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。

出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

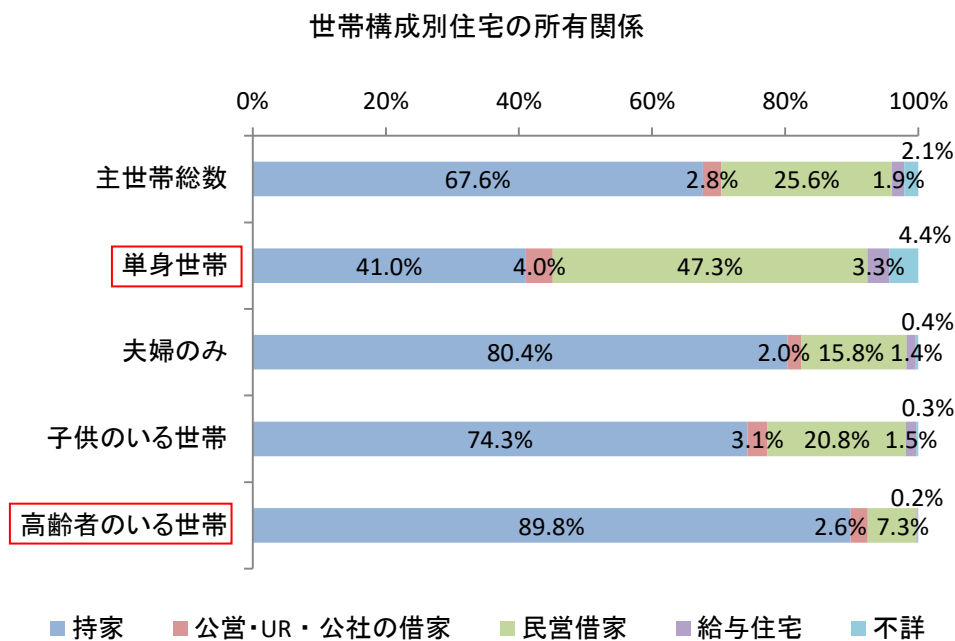
(2) 所有関係

住宅の所有状況では、県全体の持家率は、平成 25 年で 67.6%となっており、全国に比べ約 6 %高くなっています。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）

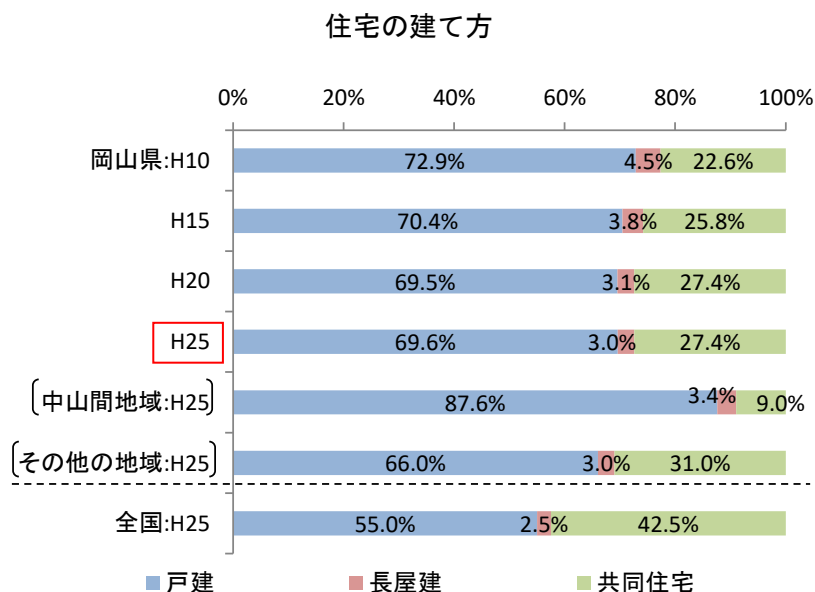
次に、平成 25 年現在の世帯構成別の住宅の所有関係では、高齢者のいる世帯での持家率が約 9 割となっています。一方、単身世帯では、民営借家の割合が約半数を占めています。



出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(3) 住宅の建て方

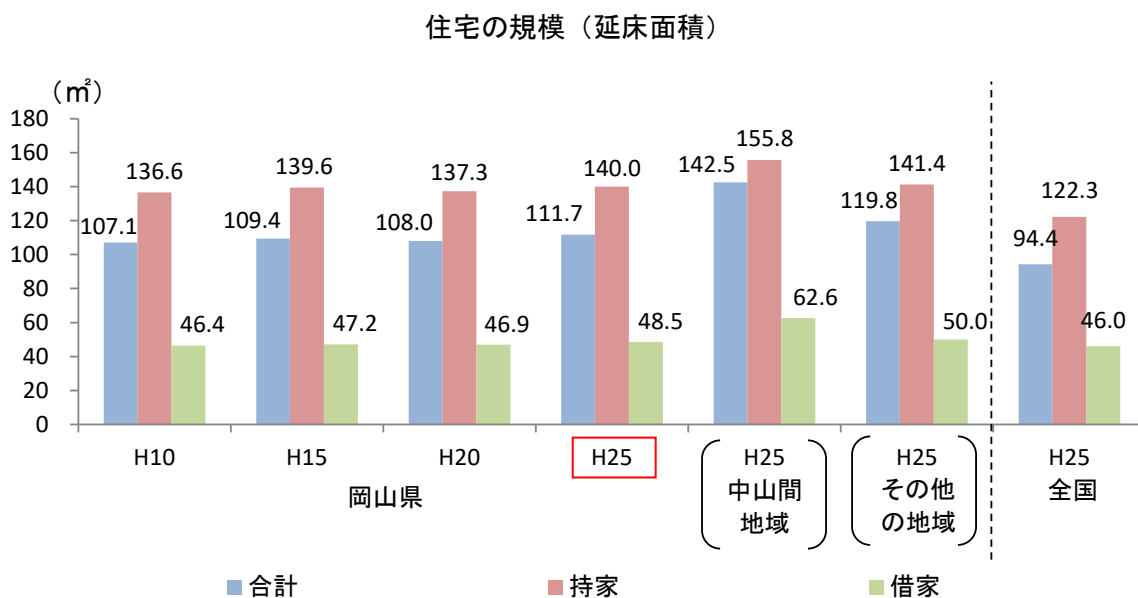
住宅の建て方において、県全体では、平成 25 年現在で共同住宅の割合が 27.4%となっており、全国と比べると約 15%低くなっています。また、中山間地域では、戸建住宅の割合が高く住宅総数に対して、約 88%となっています。



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

(4) 住宅の規模

本県における平成 25 年現在の住宅の規模（延床面積）は、111.7 m²であり、全国に比べ約 17 m²広がっています。また、中山間地域においては、142.5 m²であり全国の約 1.5 倍となっています。



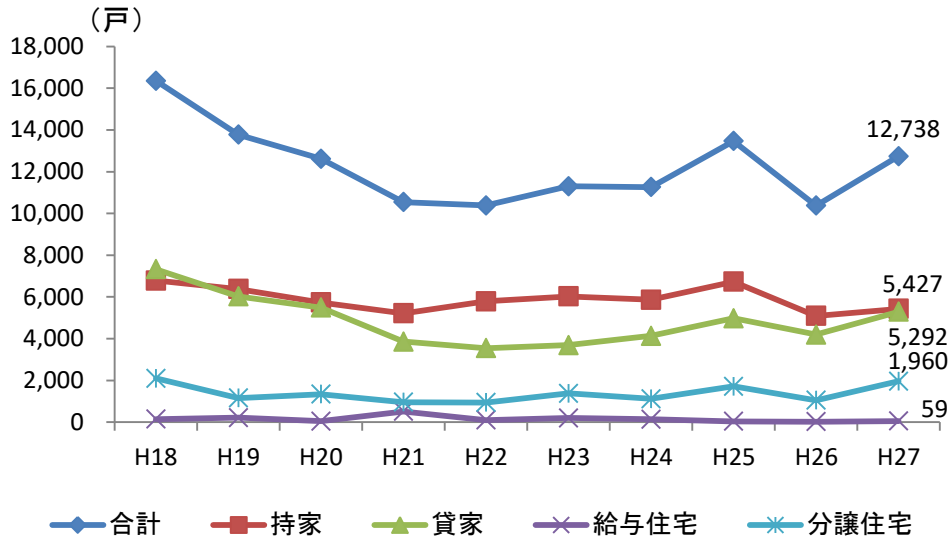
出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

6 住宅市場・空き家の動向

(1) 住宅着工件数

住宅着工件数は、平成18年以降減少傾向でしたが、近年は若干増加傾向が見られます。

新築住宅着工件数の推移



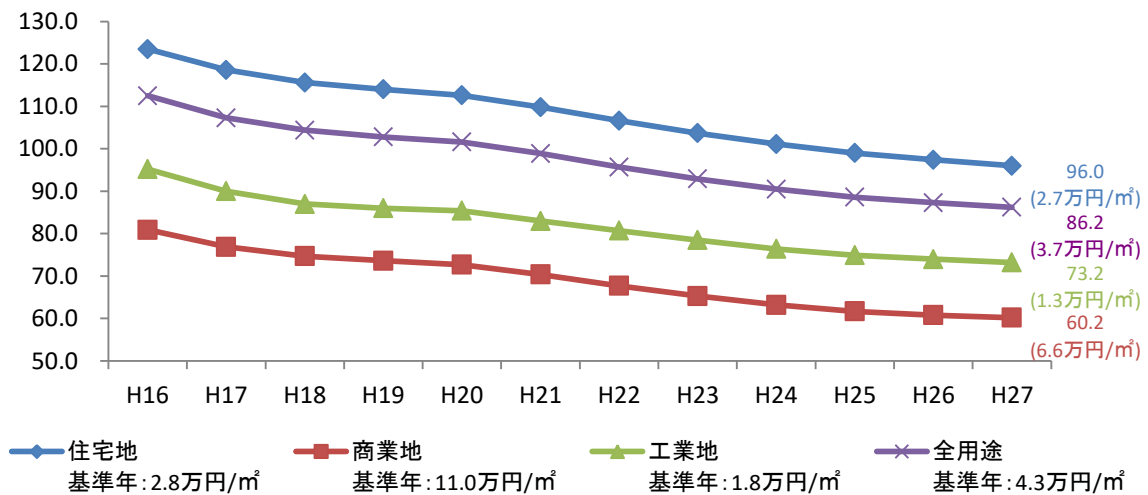
出典：住宅着工統計（H18～H27）

(2) 地価

平成12年以降、地価は下落しており、平成27年の地価はいずれにおいても、基準年の昭和58年水準を下回っています。特に、商業地の下落幅が大きく、昭和58年から約40%下落しています。

地価の推移

(S58を100とした場合の累積変動率：地価指数)

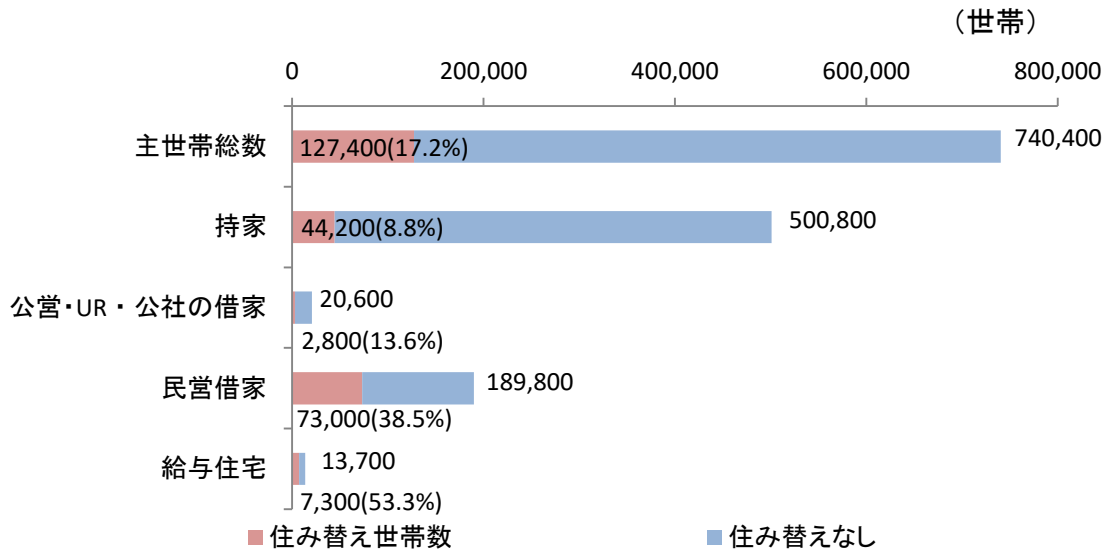


出典：都道府県地価調査

(3) 住み替え

平成 25 年現在の居住形態別に過去 5 年の間に住み替えを行った世帯をみると、県全体で約 12 万 7 千世帯が住み替えを行っています。居住形態別では、民間借家に居住している世帯において住み替えを行った割合（38.5%）が大きくなっています。

住宅の住み替え状況

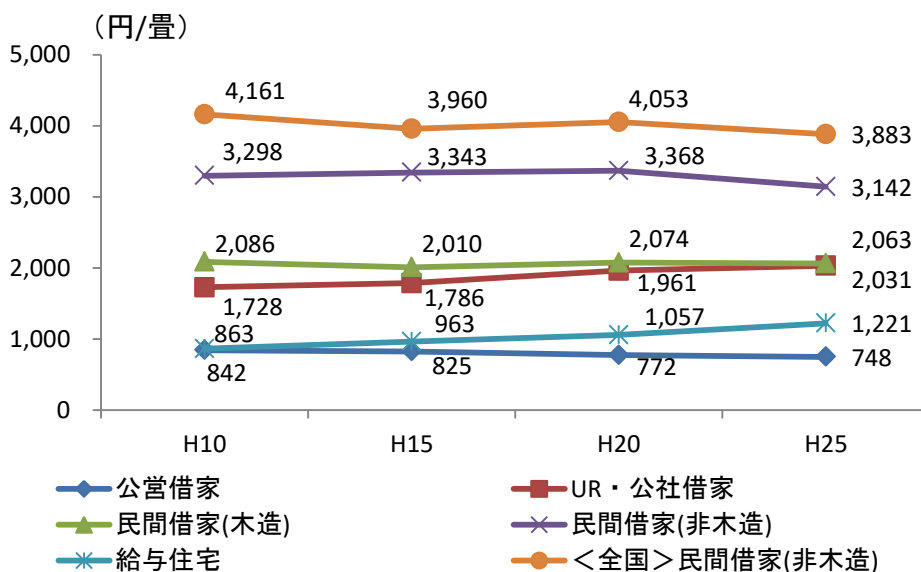


出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

(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 25 年の本県の民間借家（非木造）は 3,142 円/畳で、全国の 3,883 円/畳に比べ約 81%（約 741 円/畳）と割安となっています。

賃貸住宅の家賃推移

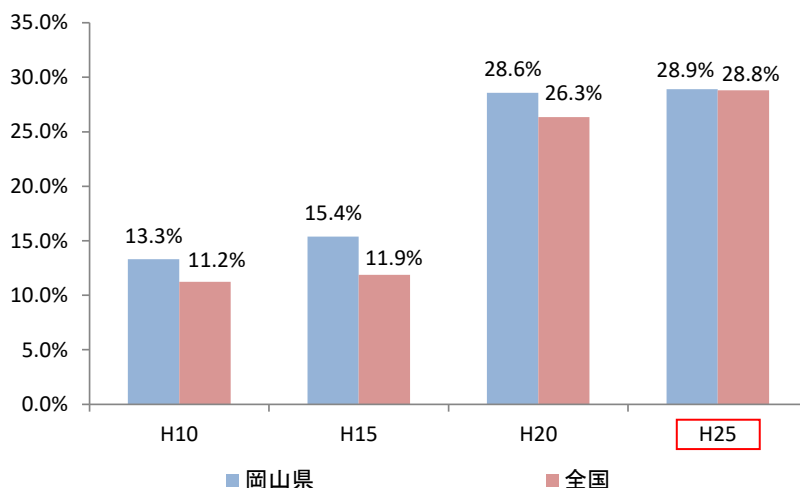


出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

(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25年調査時点で28.9%となっており、平成15年調査時の約2倍となっています。また、実施状況は全国とおおむね同様の割合となっています。

リフォームの実施状況



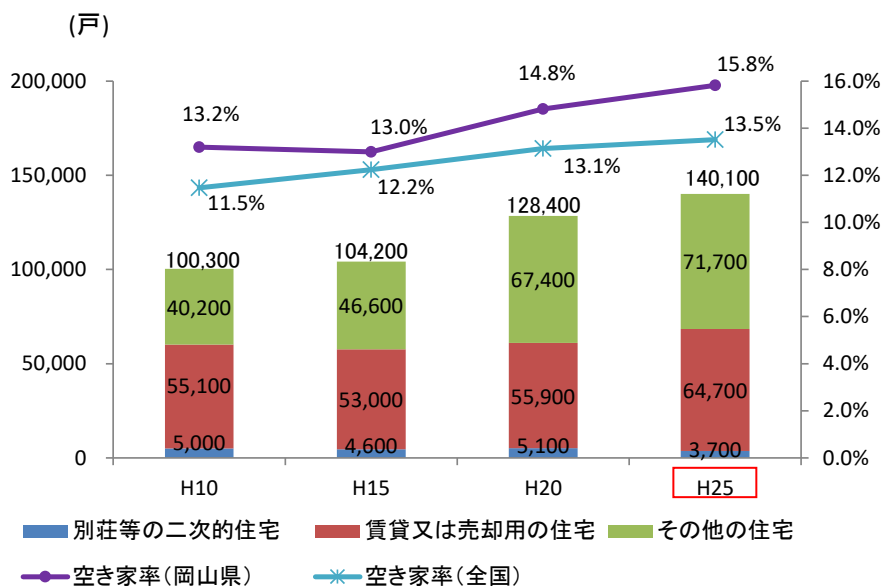
※増築・間取りの変更、台所・トイレ・浴室・洗面所の改修工事、天井・壁・床等の内装の改修工事等
出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

(6) 空き家

空き家は、平成15年から平成25年にかけて約3万6千戸増加し、平成25年現在で約14万戸となっています。また、空き家の増加と合わせて空き家率も増加しており、平成25年では、住宅総数の15.8%が空き家となっており、全国よりも大きな割合となっています。

空き家のうち、賃貸又は売却用の住宅及びその他の住宅がともに5割前後を占めています。

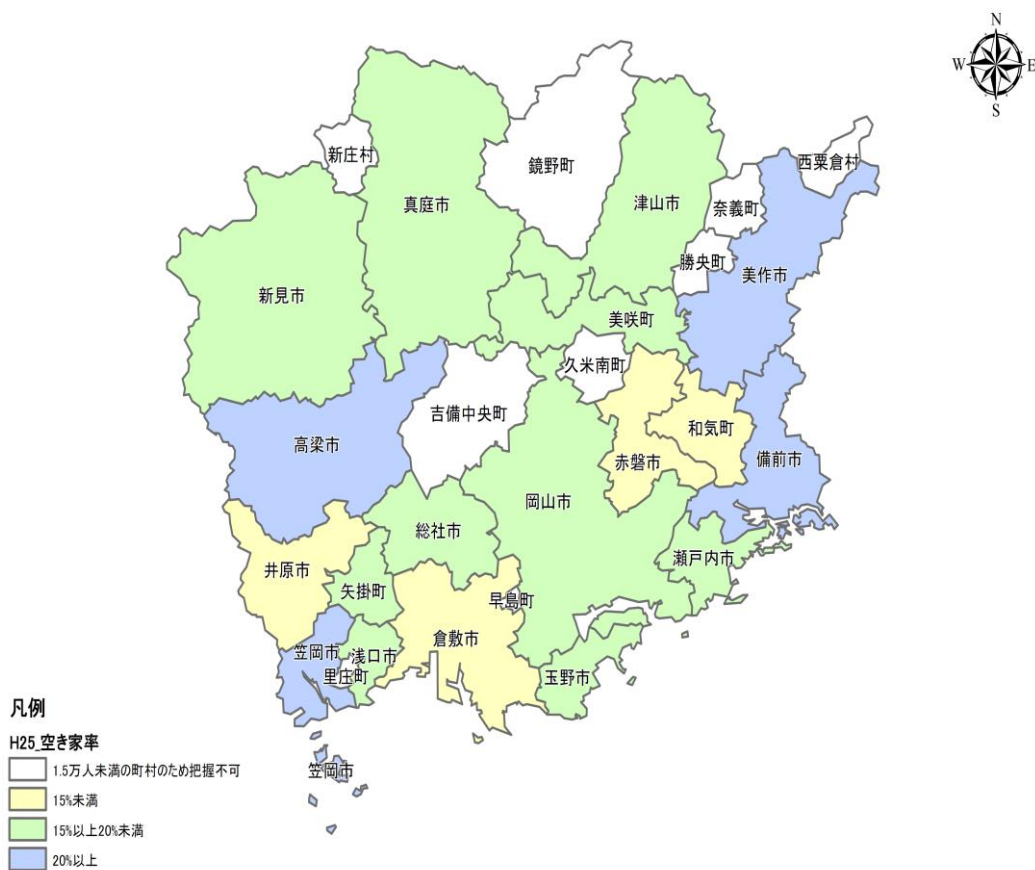
空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査（H10、H15、H20、H25）

市町村別における空き家率では、県東部や県西部における空き家率が高く、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 15%以上となっています。また、高梁市、笠岡市、美作市、備前市では空き家率が 20%以上となっています。

市町村別の空き家率



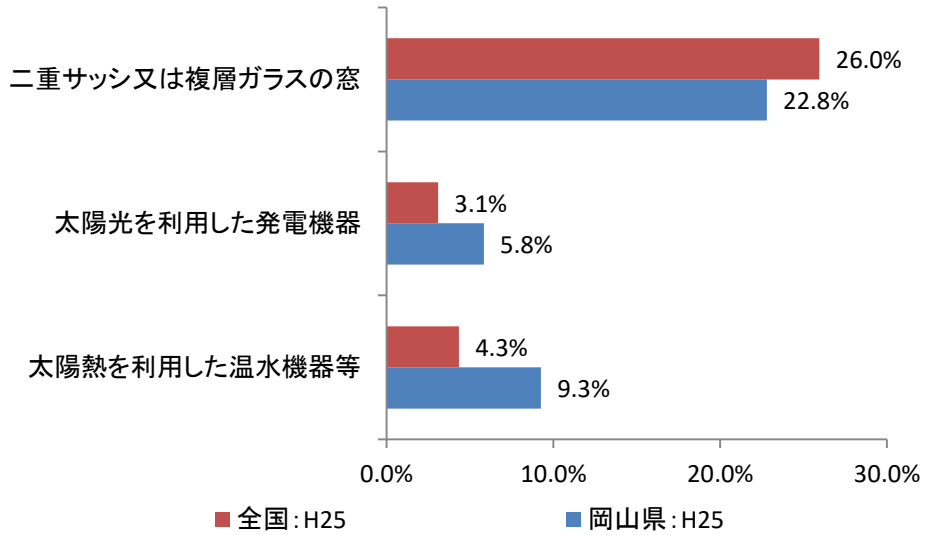
出典：平成 25 年住宅・土地統計調査

7 省エネ対策や地球温暖化への対応状況

(1) 省エネ対策

平成 25 年度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」の実施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 25 年住宅・土地統計調査

(2) 温室効果ガス排出量

県内の平成 25 年度の温室効果ガス排出量は、4,933 万トン（二酸化炭素換算）であり、基準年度（平成 2 年度）比で 0.5%減、前年度比で 1.5%減少しています。

部門別にみると、民生部門（家庭）の排出量は、前年度比で 3.1%減少しているものの、基準年度比で 71.6%増加しており、最も増加率が高くなっています。

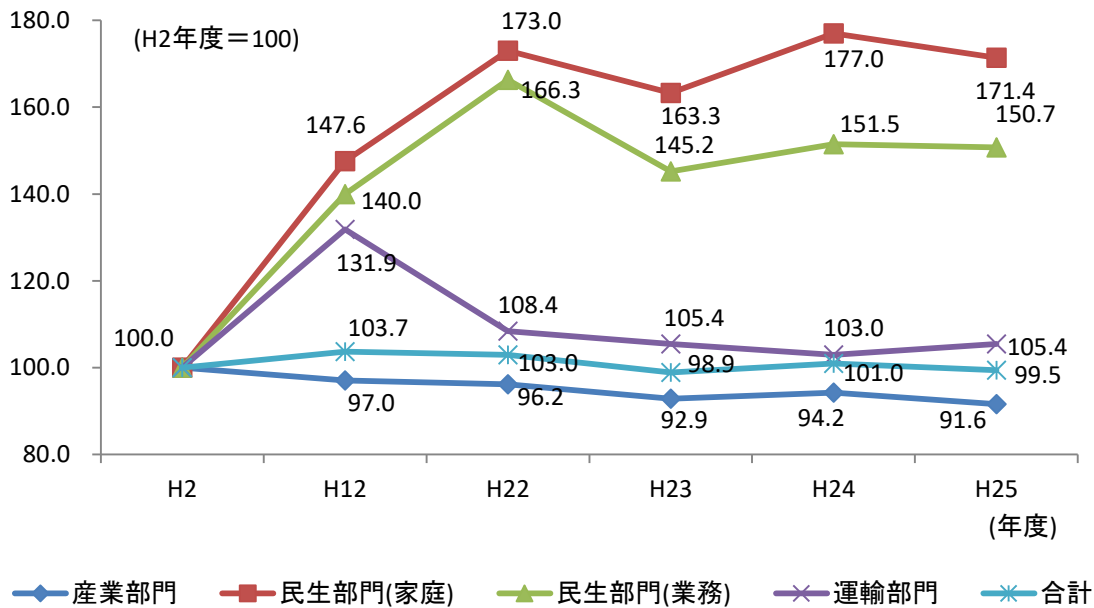
部門別の温室効果ガス排出量の推移

(単位：万 t-CO₂)

単位	基準年度 (平成 2 年度)	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	増減率 (基準年度比)	前年度 比
産業部門(エネルギー -転換部門含む)	3,633	3,495	3,374	3,424	3,327	△8.4%	△2.8%
民生部門(家庭)	248	429	405	439	425	71.6%	△3.1%
民生部門(業務)	270	449	392	409	407	50.5%	△0.6%
運輸部門	405	439	427	417	427	5.4%	2.4%
合計	4,960	5,107	4,907	5,009	4,933	△0.5%	△1.5%

出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

部門別の温室効果ガス排出量の推移（基準年度=100 とした場合）



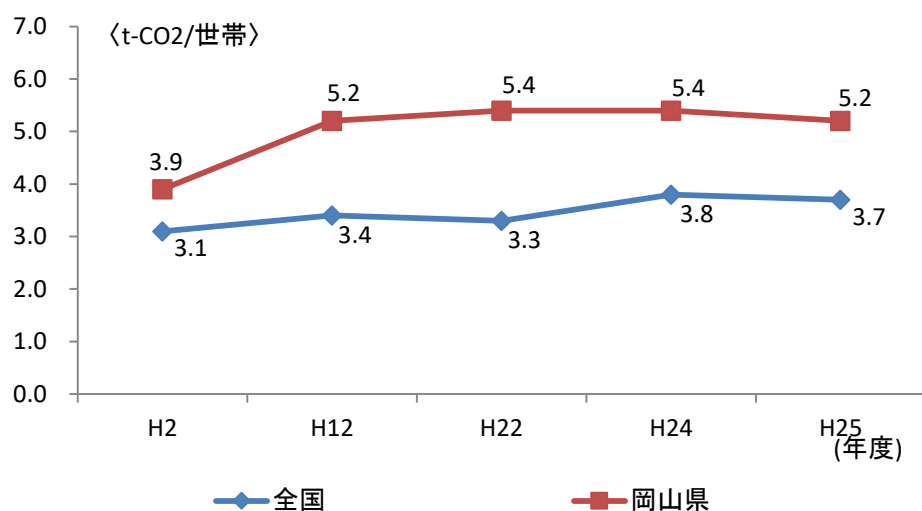
出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

家庭部門の CO₂ 排出量を 1 世帯あたりに換算し、全国と比較すると、県の排出量は平成 12 年度からほぼ横ばいとなっています。1 世帯あたりの排出量は全国値を上回っており、平成 2 年度から平成 25 年度にかけての伸びも全国値よりも県の方が大きいことから、1 世帯あたりのエネルギー消費量のより一層の削減が重要と考えられます。

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 2 年度 (基準年)	平成 12 年度	平成 22 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	増減率 (基準年度比)
岡山県	3.9	5.2	5.4	5.4	5.2	32.9%
全国	3.1	3.4	3.3	3.8	3.7	17.3%

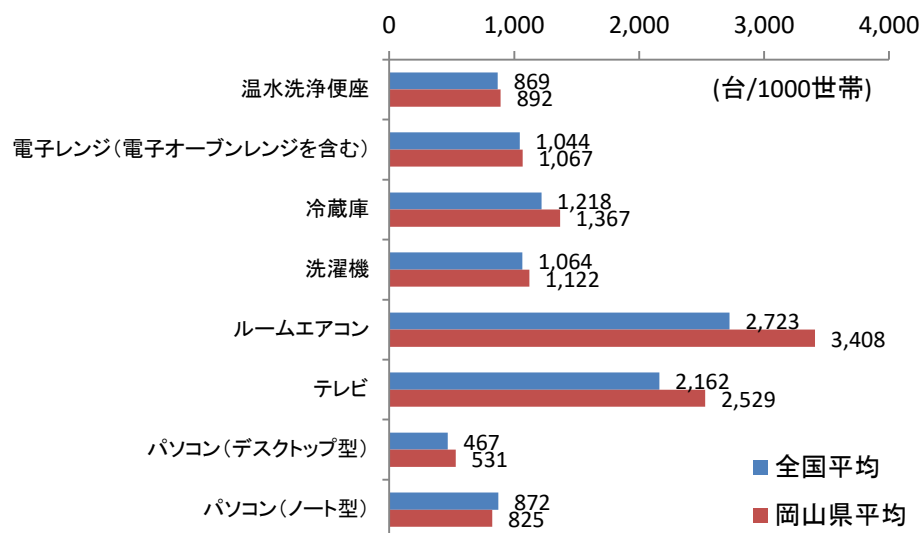
出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料



出典：岡山県新エネルギー・温暖化対策室資料

岡山県の主要な家庭用耐久消費財の所有数量は、パソコン(ノート型)を除いて、いずれの種類も全国を上回っており、特にルームエアコンやテレビなどは、複数台所有している世帯も多いと考えられ、1世帯当たりのエネルギー消費量の増加につながっていると考えられます。

1,000世帯当たり主要耐久消費財の所有数量（平成26年）



出典：総務省「平成26年全国消費実態調査」

8 災害等の被害想定

(1) 南海トラフ巨大地震の被害想定

① 人的・物的被害想定

岡山県では、平成 25 年 2 月に岡山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、県として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

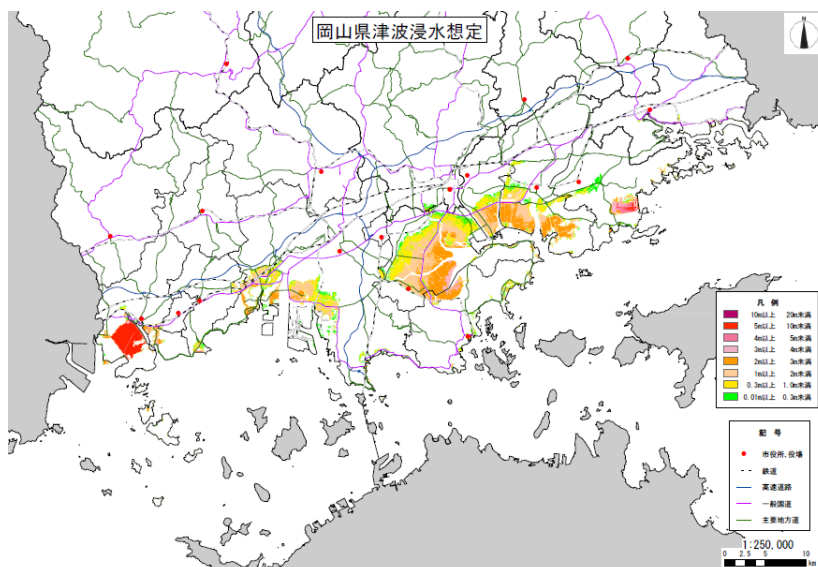
		地震により堤防等が破壊される	津波が越流すると堤防等が破壊される
建物被害	揺れによる	約 22,200 棟(うち、揺れによる全壊棟数 4,690 棟)	
	津波による	8,817 棟	318 棟
死者数	揺れによる	325 人	
	津波による	2,786 人	40 人
負傷者数	揺れによる	7,561 人	
	津波による	4,184 人	73 人

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。

津波浸水想定図

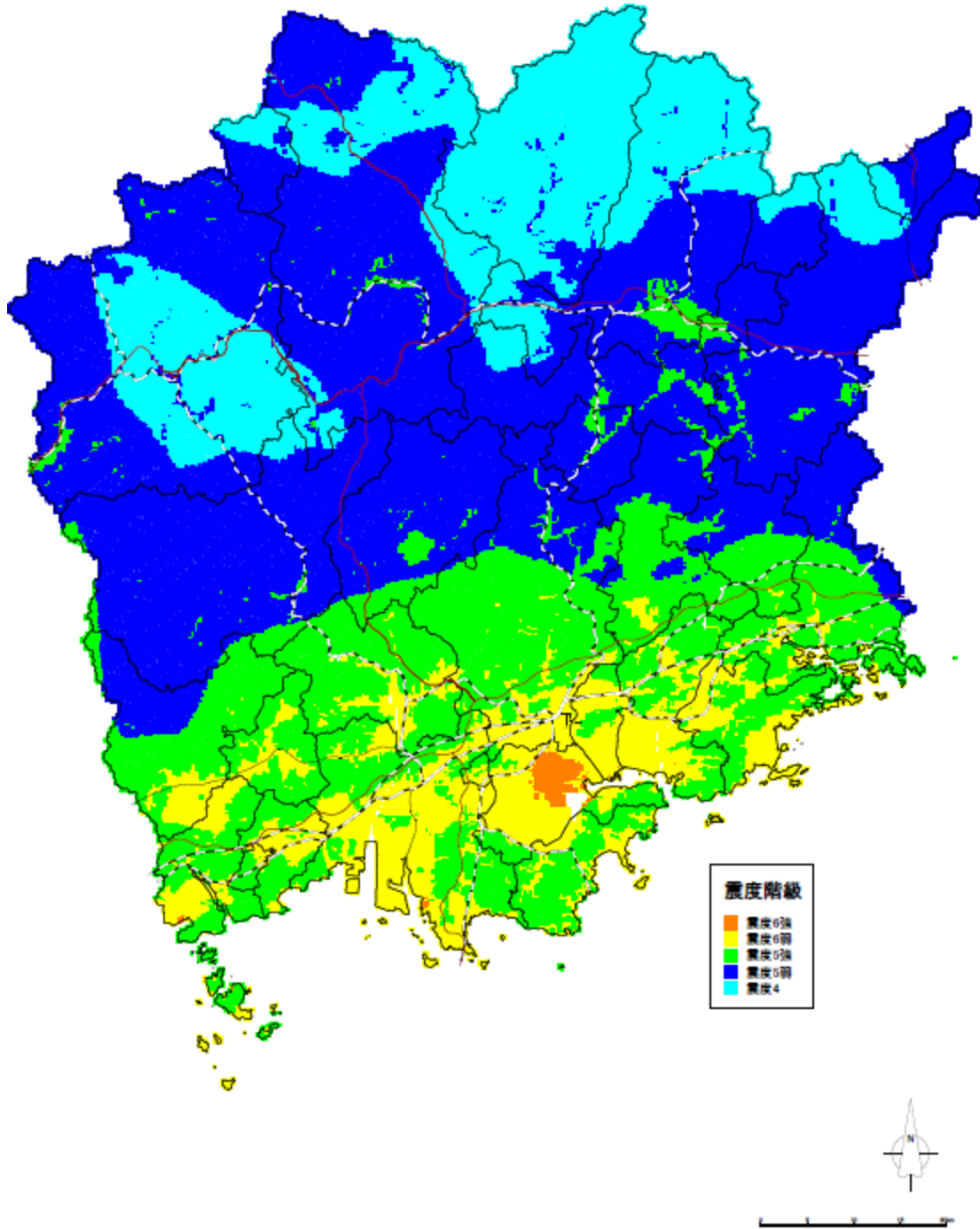


出典：岡山県危機管理課資料

③震度階級の最大値分布

南海トラフ巨大地震に係る被害想定をみると、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

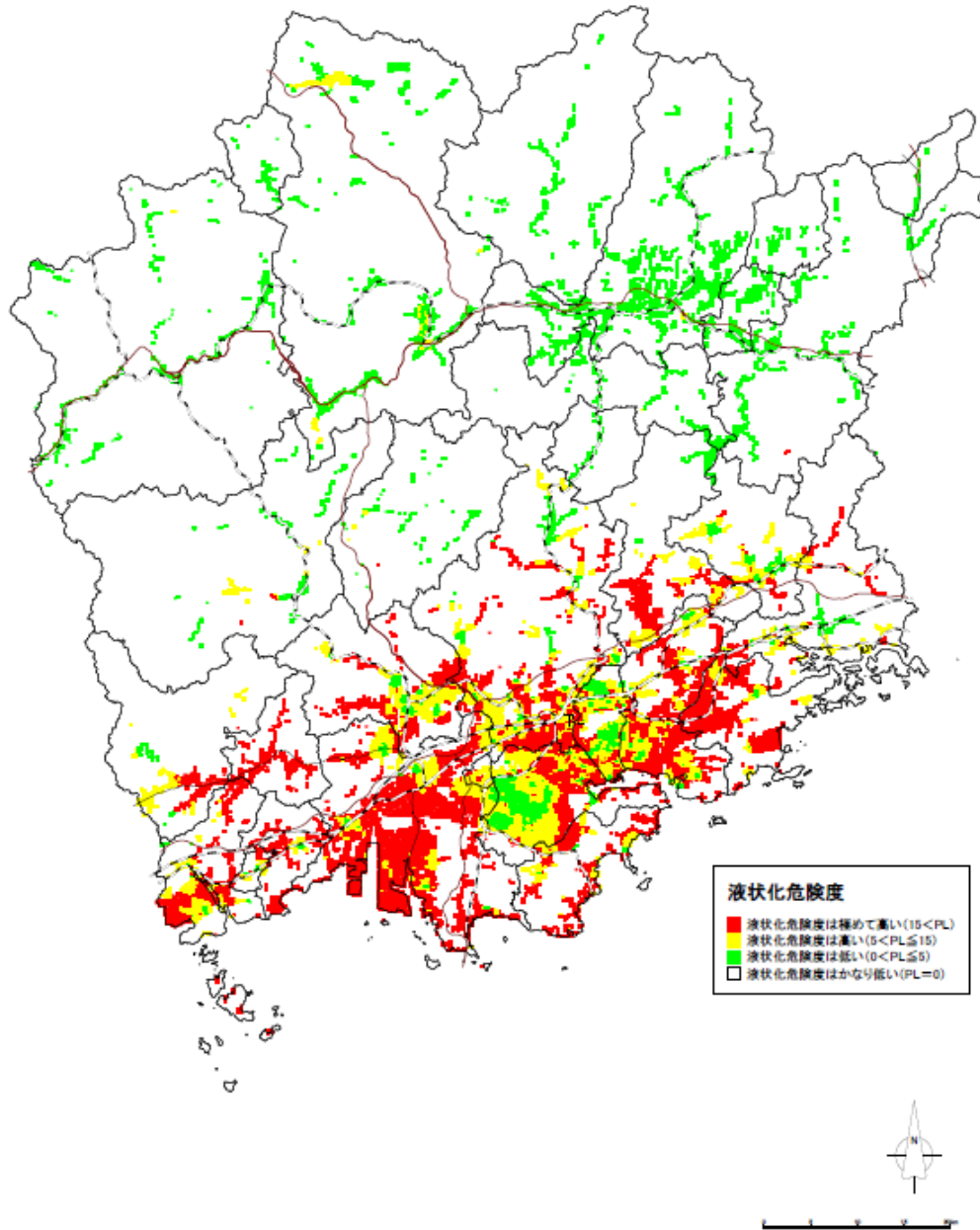


出典：岡山県危機管理課資料

④液状化危険度（PL 値）の最大値分布

南海トラフ巨大地震に係る液状化の危険度測定をみると、岡山市、倉敷市、笠岡市等で液状化の危険度が極めて高いと予測されています。

液状化危険度の最大値分布



出典：岡山県危機管理課資料

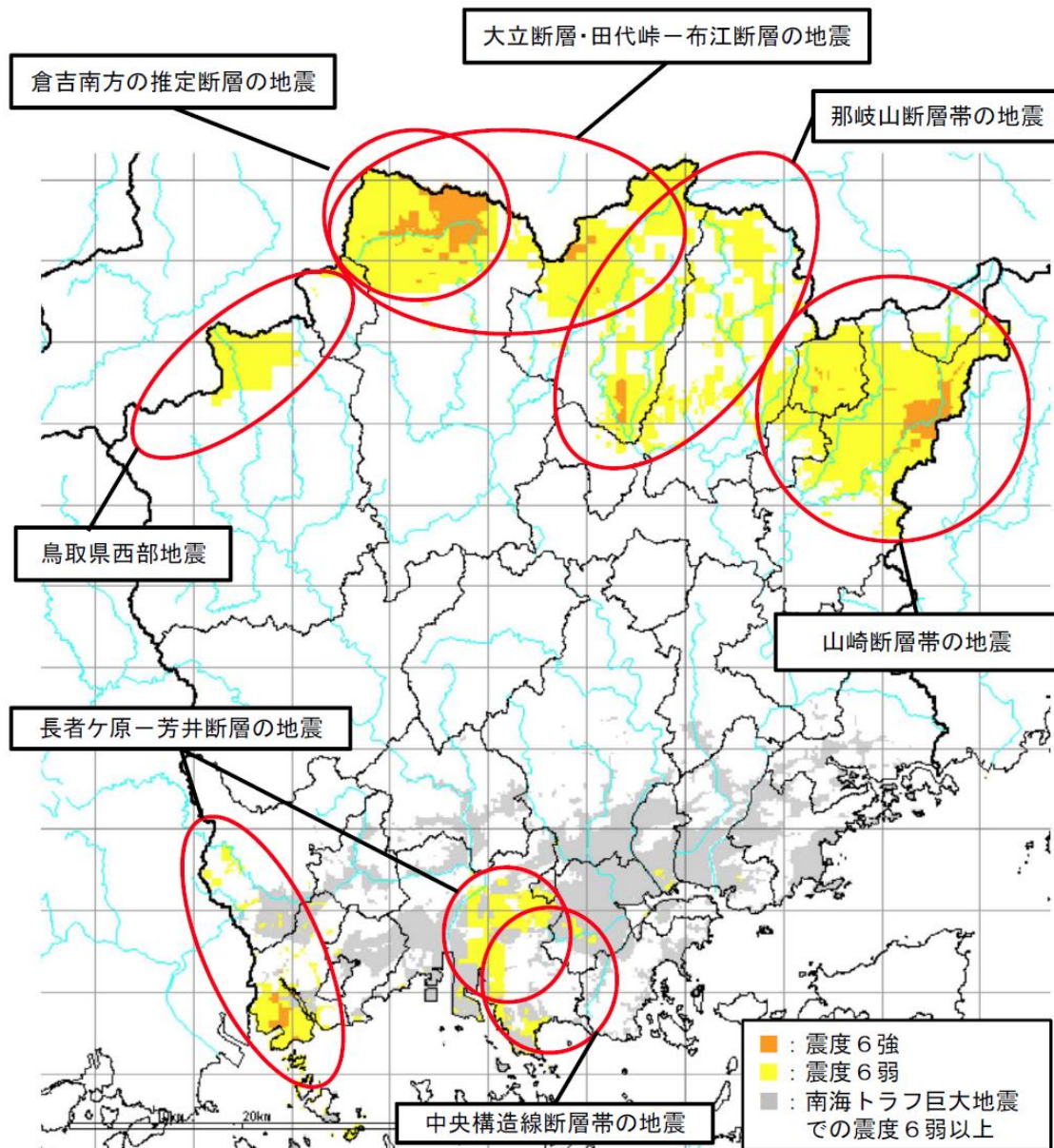
(2) 断層型地震の被害想定

県内に被害をもたらす地震は、南海トラフ巨大地震だけではなく、発生確率は低いものの、南海トラフ巨大地震で強い揺れが見込まれなかった地域においても、大きな被害をもたらす可能性がある断層型地震もあることから、これらの断層型地震が発生した場合の本県にもたらす人的・物的被害等に関する想定を行いました。

各断層別の被害想定のうち、被害が最大となるのは「長者ヶ原－芳井断層の地震」であり、倉敷市、笠岡市を中心に建物全壊が約 850 棟、死者数 40 人という甚大な被害が想定されます。(県全体としては南海トラフ巨大地震の被害想定を上回るものではありません。)

また、県北部では「山崎断層帯の地震」が最大で、建物全壊が約 600 棟となるなど甚大な被害が想定されます。

断層型地震における震度 6 弱以上の地域図



出典：岡山県危機管理課資料

断層型地震における各断層の被害想定

①山崎断層帯の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定	
				美作市	奈義町
最大震度			6強	6強	6強
建物全壊(棟)	冬・18時		604	471	56
死者数(人)	冬・深夜		33	30	3
最大避難者数(人)	冬・18時		5,680	3,474	532

②那岐山断層帯の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定		
				津山市	鏡野町	奈義町
最大震度			6強	6強	6強	6強
建物全壊(棟)	冬・18時		209	60	126	10
死者数(人)	冬・深夜		12	3	8	1
最大避難者数(人)	冬・18時		2,078	486	1,242	220

③中央構造線断層帯の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定		
				岡山市	倉敷市	笠岡市
最大震度			6弱	6弱	6弱	6弱
建物全壊(棟)	冬・18時		291	49	218	13
死者数(人)	冬・18時		5	1	4	0
最大避難者数(人)	冬・18時		11,018	1,918	8,730	40

④長者ヶ原－芳井断層の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定	
				倉敷市	笠岡市
最大震度			6強	6弱	6強
建物全壊(棟)	冬・18時		856	634	166
死者数(人)	冬・深夜		40	29	10
最大避難者数(人)	冬・18時		21,672	16,892	2,168

⑤倉吉南方の推定断層の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定
				真庭市
最大震度			6強	6強
建物全壊(棟)	冬・18時		113	112
死者数(人)	冬・深夜		6	6
最大避難者数(人)	冬・18時		1,442	1,426

⑥大立断層・田代峠－布江断層の地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害数	
				真庭市	鏡野町
最大震度			6強	6強	6強
建物全壊(棟)	冬・18時		340	265	50
死者数(人)	冬・深夜		20	16	3
最大避難者数(人)	冬・18時		3,868	2,632	952

⑦鳥取県西部地震

被害項目		ケース	県全体	主な市町村と被害想定	
				新見市	真庭市
最大震度			6強	6強	6弱
建物全壊(棟)	冬・18時		17	5	12
死者数(人)	冬・深夜		0	0	0
最大避難者数(人)	冬・18時		150	34	86

※被害想定は、3種類の季節・時間帯で被害が最大となるケースを表示する。

※建物全壊、死者数は、揺れ、液状化、火災等の合計値を示す。

※最大避難者数は、発災後1週間後の数値。

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、平成 27 年度末現在で県営住宅 6,789 戸、市町村営住宅 16,977 戸が整備されています。

昭和 30～40 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、県や市町村の公営住宅等長寿命化計画などに基づき、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（平成 27 年度末現在）

区分	団地数（棟）	戸数（戸）
県営住宅	32	6,789
市町村営住宅	631	16,977

出典：岡山県住宅課資料

(2) 入居状況、募集状況

平成 27 年度末の県営住宅の入居戸数は 5,428 戸、市町村営住宅の入居戸数は 13,893 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、平成 27 年度中の募集戸数は、県営住宅で 237 戸、市町村営住宅で 889 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 25 年度			平成 26 年度			平成 27 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	6,850	5,725	231	6,799	5,551	297	6,789	5,428	237
市町村営住宅	17,027	14,416	952	17,056	14,173	860	16,977	13,893	889
合計	23,887	20141	1,183	23,855	19,724	1,157	23,766	19,321	1,126

※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 25 年度			平成 26 年度			平成 27 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	606	503	164	568	470	194	538	437	207

※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、平成 28 年 4 月現在で県営住宅 279 戸、市町村営住宅 206 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 26 年度	県営住宅	282	39	237	6
	市町村営住宅	200	90	98	12
	合計	482	129	335	18
平成 27 年度	県営住宅	279	38	235	6
	市町村営住宅	206	94	100	12
	合計	485	132	335	18
平成 28 年度	県営住宅	279	38	235	6
	市町村営住宅	206	94	100	12
	合計	485	132	335	18

※戸数は各年度 4 月 1 日現在の数値

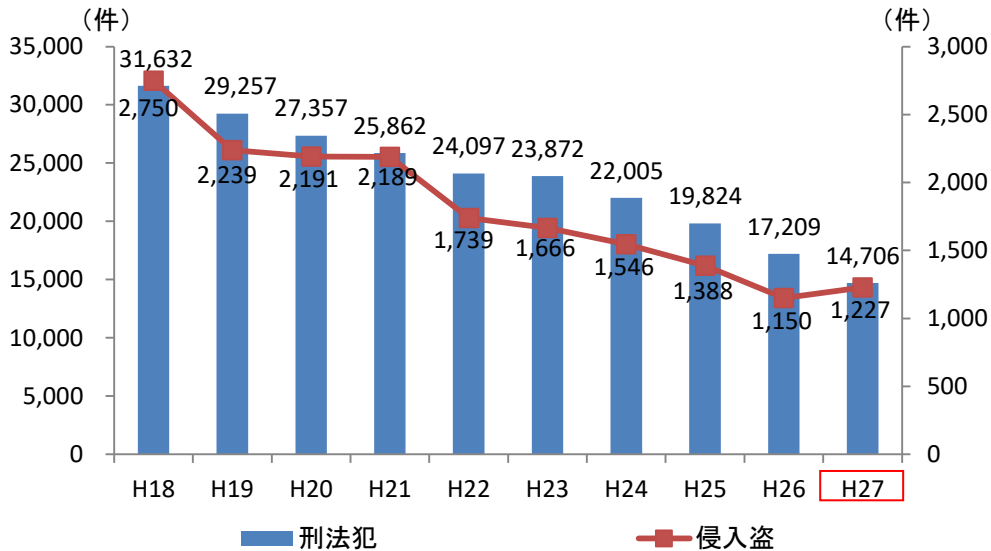
出典：岡山県住宅課資料

10 犯罪発生状況

(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、年々減少しており、刑法犯では平成27年で14,706件となっており、平成18年に比べ約53%減少しています。また、侵入盗では、平成27年で1,227件となっており、平成18年に比べ約55%減少しています。

犯罪発生状況

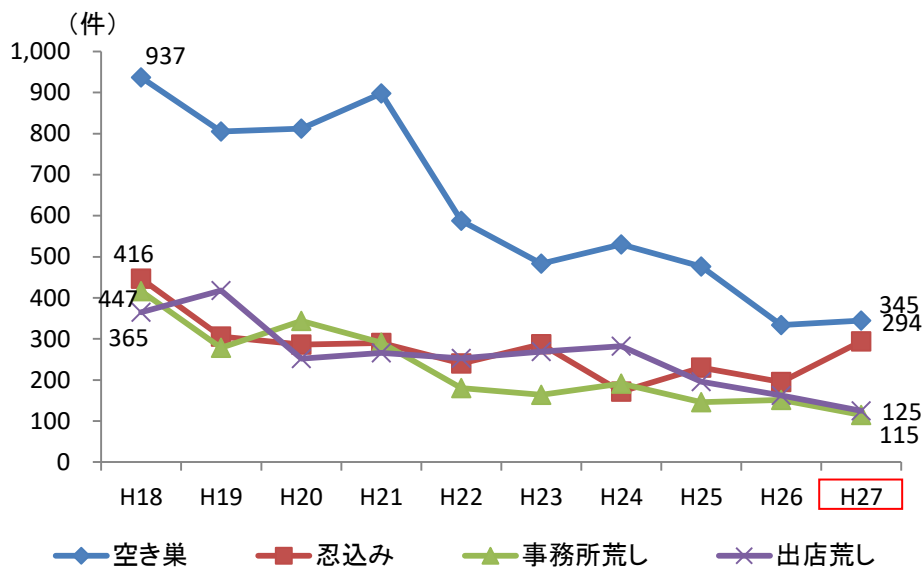


※岡山県警察本部生活安全企画課提供データを元に作成

(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、空き巣の件数が平成27年で345件となっており、平成18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年々減少傾向にあります。

侵入盗の発生状況



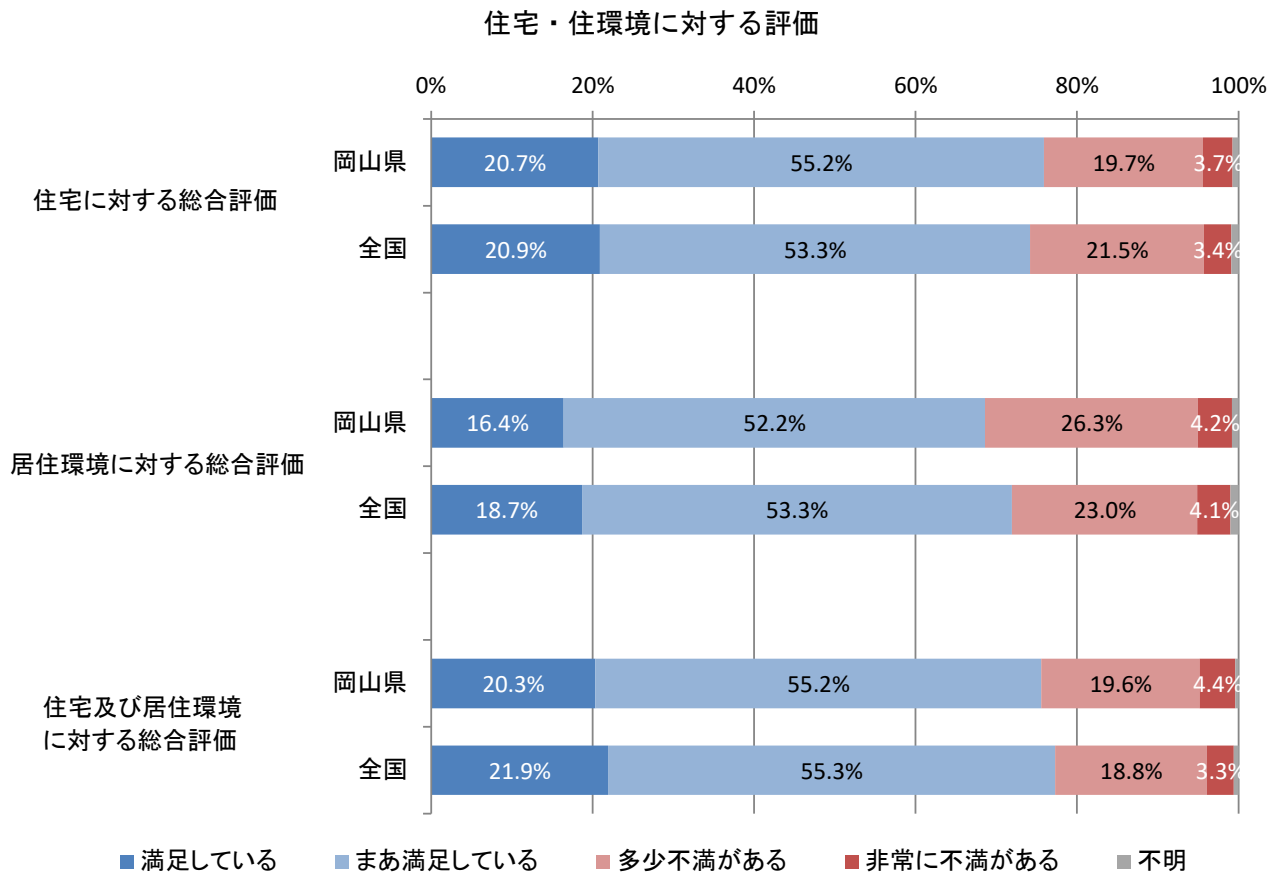
※岡山県警察本部生活安全企画課提供データを元に作成

11 住生活に係る県民意向

(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 25 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 75.9% となっており、全国と比較して、約 2% 高くなっています。一方、居住環境に対する満足度は 68.6%、住宅及び居住環境に対する満足度は 75.5% であり、全国と比較して若干低くなっています。

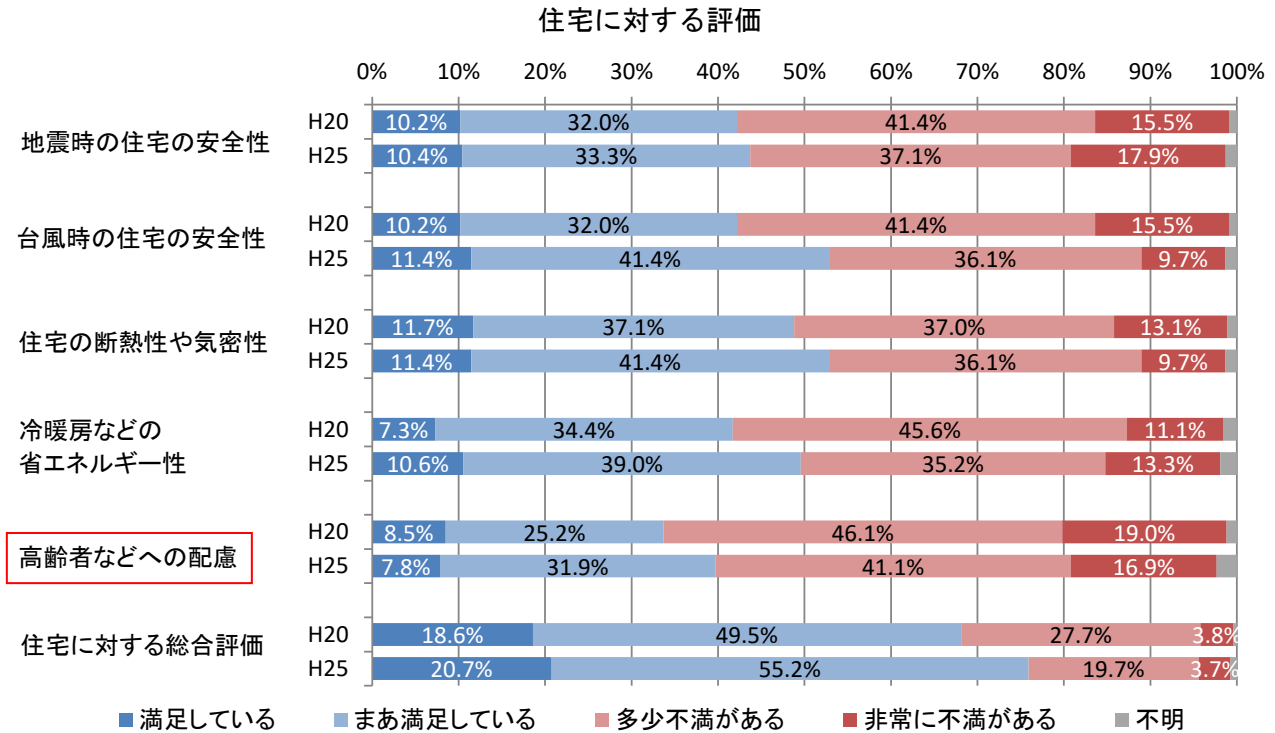


出典：平成 25 年住生活総合調査

②住宅に対する評価

本県における平成 25 年の住宅に対する評価は、平成 20 年の調査結果と比較して、全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。住宅に対する総合評価は、満足度が 68.1%から 75.9%まで上がっています。

項目別では、高齢者などへの配慮の満足度は平成 25 年時点で 39.7%と他の項目と比べて低くなっています。



※主な項目を抜粋

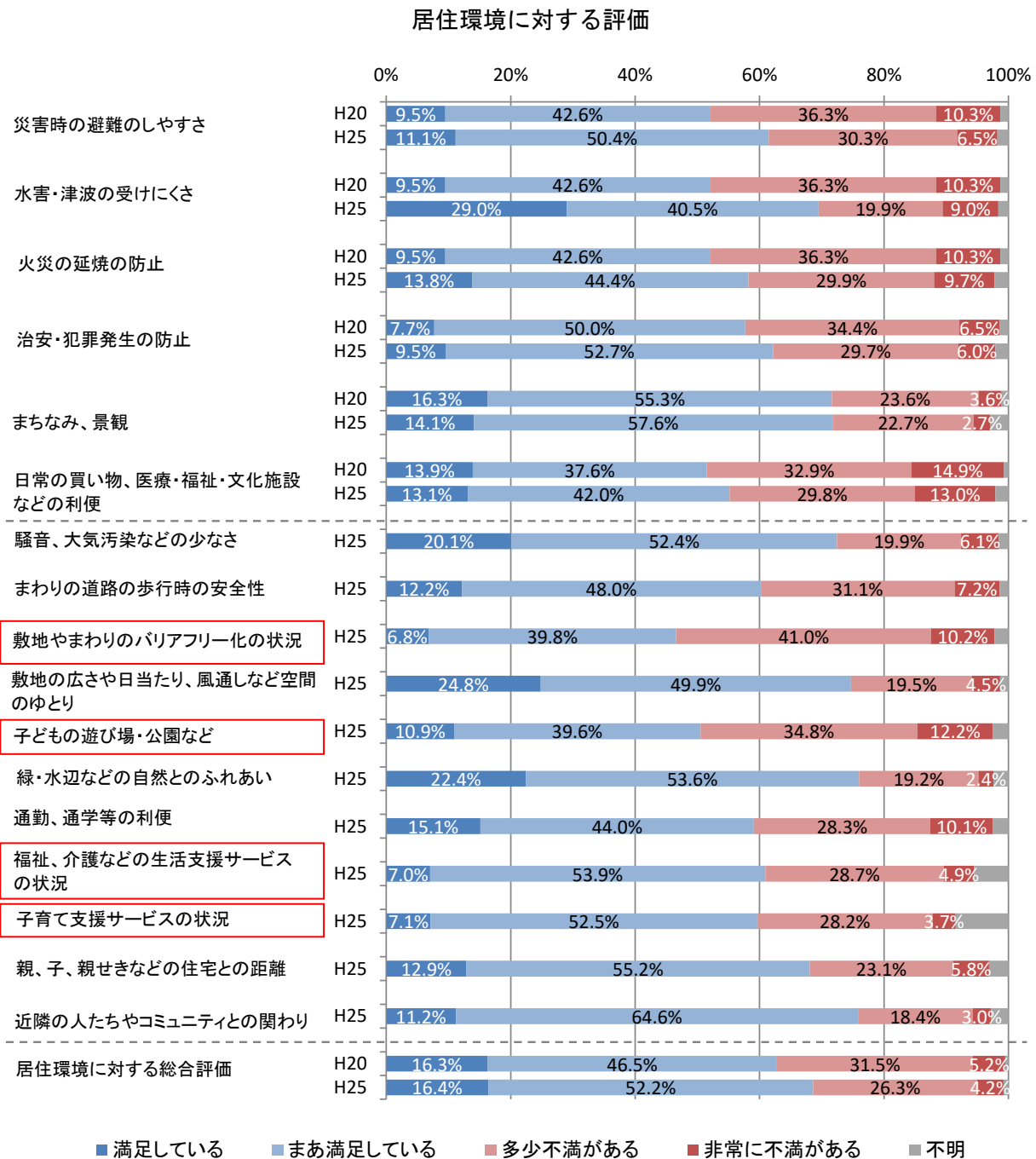
※平成 25 年に設問内容が変更されたため、平成 20 年における「地震時の住宅の安全性」「台風時の住宅の安全性」については、「地震・台風時の住宅の安全性」の数値を記載。

出典：住生活総合調査（H20、H25）

③居住環境に対する評価

本県における平成 25 年の居住環境に対する評価は、平成 20 年の調査結果と比較して、全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。居住環境に対する総合評価は、満足度が 62.8%から 68.6%まで上がっています。

項目別では、平成 25 年における「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「福祉、介護などの生活支援サービスの状況」など高齢者に関する項目や「子どもの遊び場・公園など」「子育て支援サービスの状況」など子育て世帯に関する項目の満足度は、居住環境に対する総合評価の満足度よりも低くなっています。

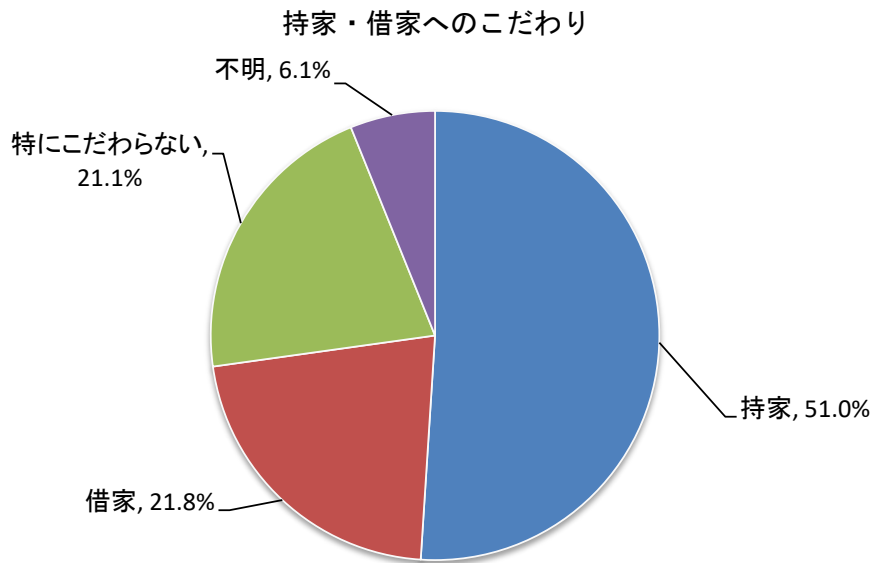


※平成 25 年に設問内容が変更されたため、平成 20 年における「災害時の避難のしやすさ」「水害・津波の受けにくさ」「火災の延焼防止」については、「火災・地震・水害などに対する安全」の数値を記載。

出典：住生活総合調査（H20、H25）

(2) 持家・借家へのこだわり

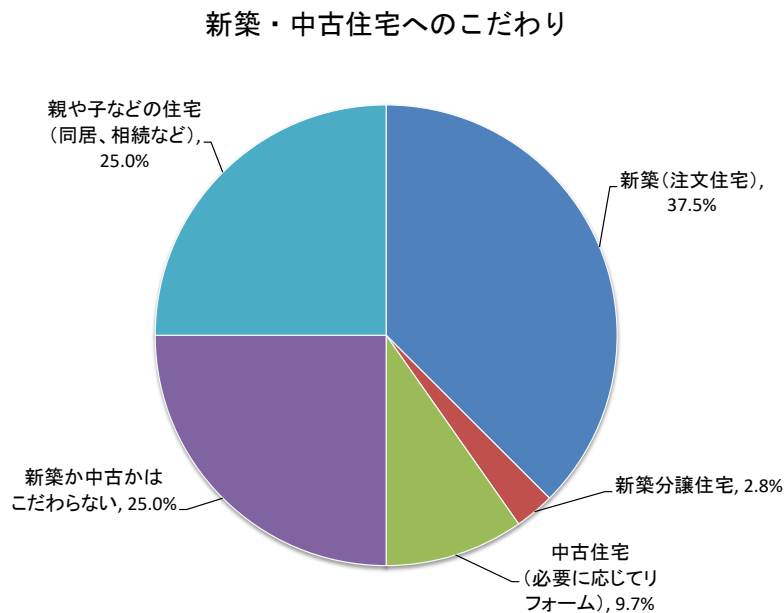
本県の平成25年における将来の住み替えを検討する場合の住宅の所有形態について、持家への住み替えを検討している割合は、全体の約5割を占めています。



出典：平成25年住生活総合調査

①持家における新築・中古住宅へのこだわり

また、本県の持家への住み替えを検討する場合における新築住宅へのこだわりは全体の約4割を占めています。一方、中古住宅へのこだわりの割合は約1割、新築か中古かはこだわらないの割合は25%となっています。



出典：平成25年住生活総合調査

第3章 基本的な方針

1 計画の見直しのポイント

「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) 全国計画の改定 (H28.3)

本計画では、住生活基本計画（全国計画）における主な3つの改定ポイントを踏まえた県計画の見直しを行います。

<全国計画における主な改定ポイント>

①若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現

- ・ 三世同居・近居等を促進し、子供を産み育てたいという思いを実現できる環境を整備
- ・ 空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化
- ・ 高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定

②既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速

- ・ 既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る
- ・ 既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出
- ・ 老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進
- ・ 既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制

③住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

- ・ 木造住宅の供給促進や生産体制整備
- ・ 住宅ストックビジネスの活性化
- ・ I o T 住宅^{*}などの住生活関連ビジネスの新市場を創出

※インターネットサービスを通じて、スマートフォン等によるリモート節電、見守りなどの住宅関連サービスを行うもの（I o TはInternet of Thingsの略）。

（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

「人口減少時代の到来」「少子化、高齢化の進展」「住宅ストック（空き家）の増加」といった社会経済情勢の変化や、現況整理結果を踏まえた住生活に係る主な課題を踏まえて、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。

＜現状整理結果を踏まえた主な課題＞

- ・ 人口減少、少子化や高齢化への対応
（子育て世帯、高齢者等の居住ニーズへの対応）
- ・ 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
- ・ 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）
- ・ 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）
- ・ 省エネ対策や地球温暖化対策への対応
- ・ 安全・安心なまちづくりの推進

（３）新晴れの国おかやま生き生きプラン等の施策との整合

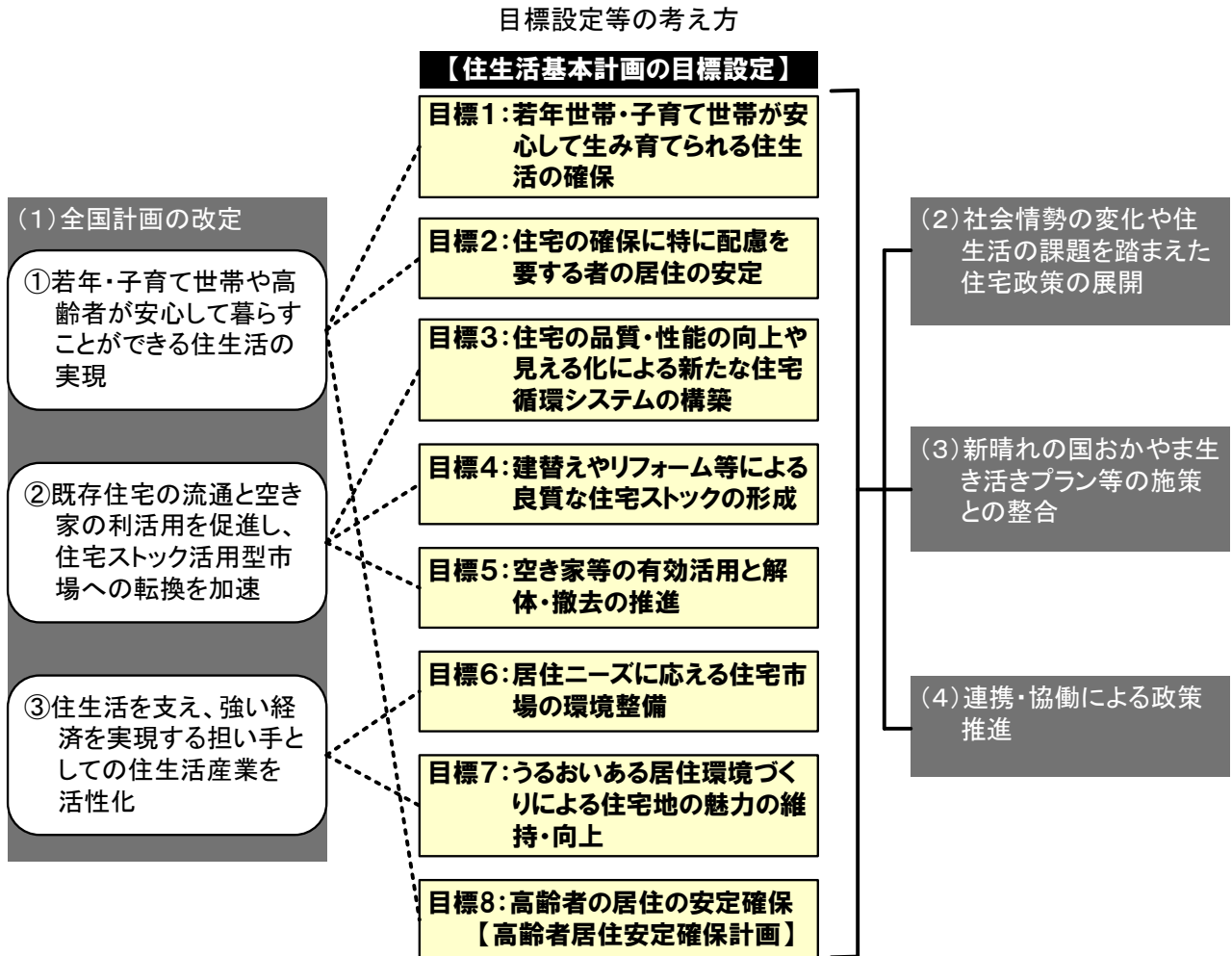
平成 29 年 3 月に策定された県政の最上位計画である「新晴れの国おかやま生き生きプラン」や「第 6 期岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画（H27.3）」「岡山県国土強靱化地域計画（H28.2）」「岡山県耐震改修促進計画（H28.3）」などの関連計画等を踏まえ、住宅施策の見直しを行います。

（４）連携・協働による政策推進

社会経済情勢の変化などに伴う新たな国の住宅関連施策、財政支援等を効果的に活用しつつ、市町村、住宅関係団体等との密接な連携により、地域の実情に応じて、きめ細やかな対応に努めます。

2 目標設定等の考え方

本計画では、見直しのポイントを踏まえた上で、住宅政策のための目標を以下のように設定します。



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、本県における住宅政策の基本理念を次のとおり設定し、県民のニーズが満たされる快適で豊かな住生活の実現を目指します。

基本理念：

～誰もが明るい笑顔で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「誰もが明るい笑顔で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：若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保

(1) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供

(2) 子育て世帯の居住面積水準の向上

(3) 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2：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

(1) 住宅セーフティネットの推進

(2) 公営住宅

①供給のあり方

②ストック活用と住環境の整備

③適正な管理

(3) 公的賃貸住宅

(4) 民間賃貸住宅

目標3：住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築

(1) 住宅の品質・性能の維持及び向上

(2) 良質で安全な新築住宅の供給促進

(3) 住宅金融制度の活用促進

目標4：建替えやリフォーム等による良質な住宅ストックの形成

(1) 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

(2) 適正な住宅の管理とリフォームの促進

(3) 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対策の推進

②環境に配慮した居住環境の整備

(4) マンションの維持管理・建替え・改修の促進

目標5：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

(1) 空き家等の有効活用による空き家増加の抑制

(2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進

(3) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実

(4) 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

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、改修の促進

(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：うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上

(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と利便性の向上

(4) 住宅地の良好な景観の形成

(5) 居住環境の安全性の確保

①災害時の安全性向上

②犯罪のない安全・安心まちづくりの推進

目標8：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（施策）

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) その他高齢者の居住の安定確保のために必要な事項（施策）

2 目標と基本的な施策

目標1：若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保

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。その際、世帯人員に応じた住戸規模に関して参考となる水準は、別紙1（誘導居住面積水準）に示すとおりです。

【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	46.1%(H25)	55.0%(H37)
	全国	42%(H25)	50%(H37)

※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) 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

(2) 子育て世帯の居住面積水準の向上

平成25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54%と全国の58%より若干低い割合となっています。また、平成26年の出生率についても人口1,000人に対して8.3人と全国平均の8.0人より若干高い割合であるものの、平成20年以降は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

(3) 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、子育てを支援する環境を備えた良質な民間マンションの整備促進のため、「おかやま子育て応援マンション」認定制度を検討するとともに、国などの補助制度の周知により、三世代同居・近居の促進に努めます。

さらに、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子育て世帯向けリフォームの促進(岡山県住宅リフォーム推進協議会による専門相談等)
- おかやま子育て応援マンション認定制度の検討
- 定期借家制度等の普及・啓発 [再掲]
- 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モデル事業の活用促進

目標2：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

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（以下「住宅確保要配慮者」という。）の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

また、それにより全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模（別紙2：最低居住面積水準）等を備えた住宅を確保できることを目指します。

【指標】

		現況	目標
最低居住面積水準未満率※	岡山県	3.1%(H25)	早期に解消
	全国	4.2%(H25)	早期に解消

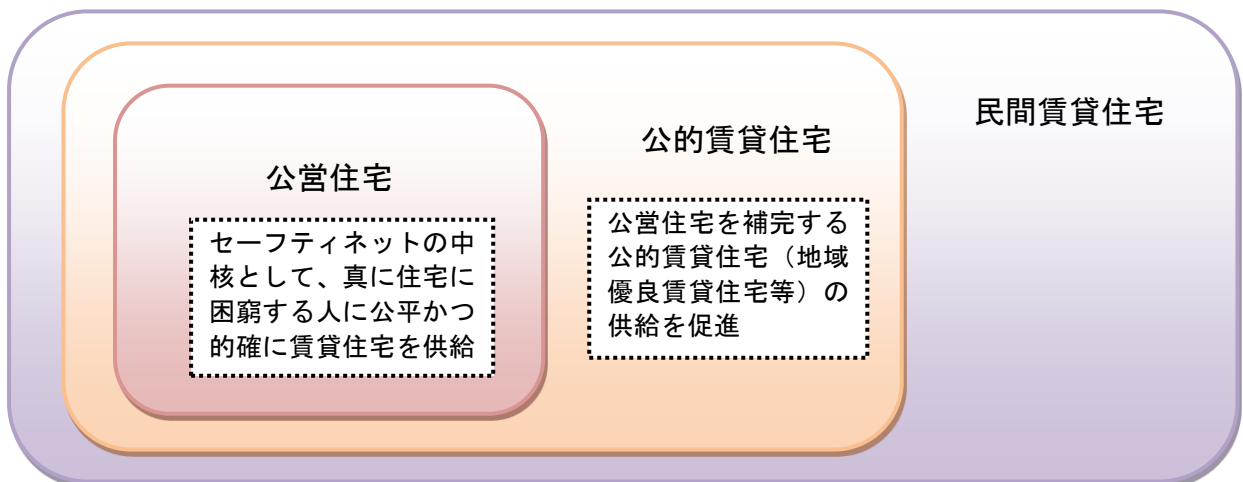
※主世帯総数のうち、最低居住面積水準未満の世帯数の割合

（1）住宅セーフティネットの推進

住宅は、国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制限が行われていることなど、適切な規模、構造等の賃貸住宅の確保を困難にする特別な事情等が存在し、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、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、公営住宅の的確な供給に加えて、公営住宅を補完する地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の的確な供給、さらに住宅確保要配慮者の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、賃貸住宅市場全体を活用する視点から、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの効率的かつ効果的な整備を推進します。

<住宅セーフティネットのイメージ>



(2) 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、健康的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、公営住宅を供給します。

①供給のあり方

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ていきます。

②ストック活用と住環境の整備

本県の人口は緩やかに減少するとともに世帯数も減少に転じつつあり、今後もこの傾向が続いていくと考えられています。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います。

県営住宅については、原則として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活かした基準を定めることができます。各地方公共団体では、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り公営住宅の整備を進めます。

③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。

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。

(3) 公的賃貸住宅

民間賃貸住宅市場においては、高齢者や障害のある方、子育て世帯等については、貸主側の不安等から、賃貸住宅への入居を制限される場合があります。また、家賃を負担するため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が見られることから、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、公的賃貸住宅を供給します。

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行います。

(4) 民間賃貸住宅

住宅確保要配慮者が多様化する中、それぞれの世帯が安心して住み続けられる居住環境の形成が求められています。

しかし、民間賃貸住宅市場では、こうした住宅確保要配慮者に対し、適切な規模や家賃の住宅供給が困難な状況が見られることから、公営住宅を含めた公的賃貸住宅の的確な供給に加えて、住宅市場を活性化する観点からも、民間賃貸住宅に円滑に入居できる支援施策を推進することにより、重層的な住宅セーフティネットの構築が求められています。

このため、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、相談窓口の設置、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の構築など、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して生活を送れるよう、住宅セーフティネット機能の向上を目指します。

また、住宅関連事業者に対し、住宅確保要配慮者の入居に対する不安の解消を図る取組や家賃保証制度の普及等を通じて、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の情報提供を働きかけるとともに、住宅確保要配慮者へ一定の質が確保された民間賃貸住宅の供給を目的とした国の補助事業の活用等を推進することにより、住宅の安定的な供給を促進します。

併せて、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携して高齢者を支援する「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進します。

【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 [再掲]

(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>

○サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

○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

○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)

○住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の活用促進

目標3：住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築

人々の価値観が多様化する中で、「量」や「モノ」の追求よりも、生活の質を重視し、心の豊かさを求める県民ニーズが高まっています。

住生活においても、快適性に係る住宅の品質又は性能の維持及び向上を図ります。

また、既存住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の品質・性能の見える化を図り、良質な既存住宅の資産価値が市場で適正に評価され、円滑に流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）の構築に努めることで、多様な住まいの選択ができる市場の環境整備を目指します。

【指標】

		現況	目標
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	岡山県	19.6%(H27)	30.0%(H37)
	全国	11.3%(H26)	20%(H37)

		現況	目標
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）	岡山県	8.5%(H25)	15.0%(H37)

(1) 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。

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）を実施する者のあっ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
- 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）
- 高耐久な素材等を使用した長寿命木造住宅の普及・啓発
- 住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成

(2) 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が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 [再掲]
- 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 [再掲]
- 高耐久な素材等を使用した長寿命木造住宅の普及・啓発 [再掲]
- 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)
- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の活用促進 [再掲]
- 住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金の活用促進

(3) 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4：建替えやリフォーム等による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、別紙3（住宅性能水準）に基づき、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、地球温暖化対策に関連して、これまでの省エネルギー推進に加え、低炭素社会の実現に向けた施策の住宅推進を図ります。

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
新耐震基準（昭和56年6月以降）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率	岡山県	75%（H26）	95%（H32）
	全国	82%（H25）	概ね100%（H37）

「岡山県耐震改修促進計画」（平成28年3月策定）の目標の耐震化率を活用

（1）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】

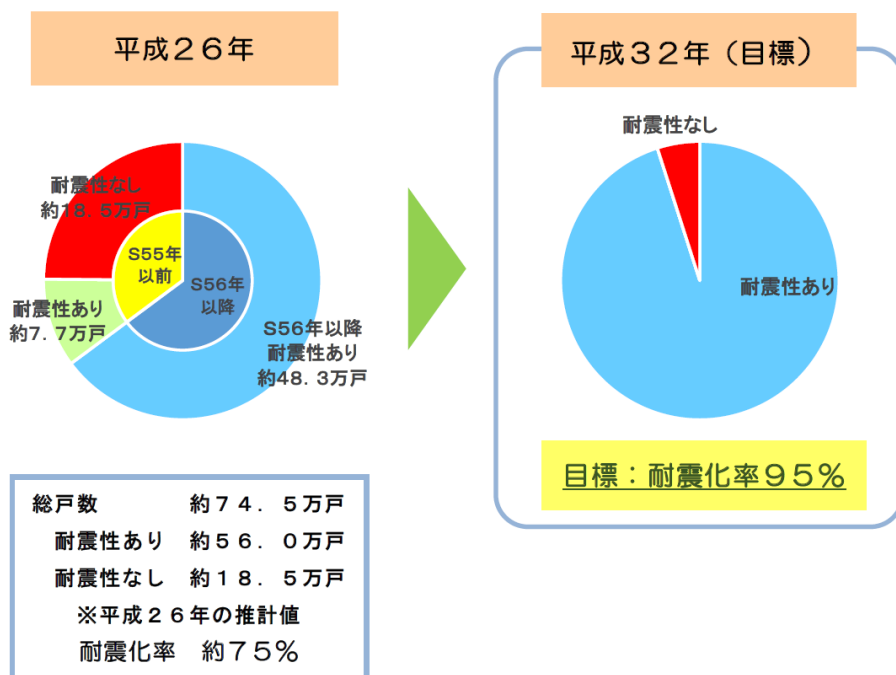
- 岡山県耐震改修促進計画に基づく住宅の耐震診断・耐震改修の促進
- 岡山県建築物耐震診断等事業による耐震診断の推進

■ 岡山県耐震改修促進計画（H28.3）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)	現状の耐震化率 (平成26年度末)	当初目標とした 耐震化率 (平成27年度末)	目標の耐震化率 (平成32年度末)
住 宅	67%	75%	90%	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

(2) 適正な住宅の管理とリフォームの促進

住宅ストックが、居住者の安全・安心を確保しつつ、長期にわたって有効に活用されるよう、居住者による適切な維持管理やリフォームを促進します。

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。

分譲マンションについては、適正な管理を促進するため、NPO等とも協働して管理組合等を対象とした岡山マンション管理基礎セミナーを開催します。

また、賃貸住宅の管理業務の適正化を図るため、国が直接実施する登録事業である「賃貸住宅管理業者登録制度」の普及を図り、賃貸住宅の貸主、借主、管理者すべての信頼と安心を高めます。

【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 [再掲]
- 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）
- 賃貸住宅管理業者登録制度の普及・啓発
- 長期優良住宅化リフォーム推進事業の活用促進 [再掲]
- 市町村の住宅リフォームに関する補助制度の活用促進

(3) 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対策の推進

地球温暖化問題に対する意識の高まりから、エネルギーを有効に活用していく住まいづくりの必要性が高まっています。

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、太陽光を利用した発電機器や太陽熱を利用した温水機器等を導入した住宅は、平成 25 年時点で全国の約 2 倍の普及率となっています。

今後も、日照時間が長い「晴れの国おかやま」の特性を生かして、住宅への太陽光発電の普及や、家庭における省エネの見える化、省エネ機器の導入支援などを促進します。

また、住宅新築時等において、断熱材や二重サッシ・複層ガラスを使用する等、断熱性と気密性に優れた省エネルギー住宅の建設を促進します。

【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
- 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）
- 高効率給湯器などエネルギー効率に優れた機器の普及拡大やエネルギー管理システムの普及
- 白熱灯や蛍光灯から LED 照明への切り替え促進
- 住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金の活用促進 [再掲]

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
- 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） [再掲]
- 既存建築物省エネ化推進事業（建築物の改修工事）の活用促進
- 環境教育・環境学習の推進

（４）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む中、本県のマンションにおいても今後老朽化や空き家の増加が予想されることから、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、管理組合が管理規約を制定、変更する際に参考となる「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」が平成 28 年 3 月に改正され、指針にコミュニティ形成の積極的な取組や外部の専門家の活用と活用の際の留意事項等が追加されるとともに、規約には社会情勢を踏まえた改正として暴力団の排除規定などが規定されたことから、内容の周知を図り、一層の活用を促します。

加えて、（公財）マンション管理センターなど、マンション関連団体と連携を図り、管理組合や管理関係者を対象としたセミナーの開催や専門家による相談会等を実施し、マンション管理の適正化を促進します。

さらに、「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」による敷地売却制度等を活用した円滑な建替えや再開発事業を活用した住宅団地の再生など、総合的な施策を講じることにより、マンションの適切な維持管理・建替え・改修を促進します。

なお、平成 25 年の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の一部改正において、旧耐震基準により建築された耐震性能が十分でないマンションの改修に係る要件が緩和されたことから、マンション関連団体との連携などにより、マンションの適切な改修を促します。

【主な施策例】

- マンションの管理の適正化に関する指針及び標準管理規約の周知
- 岡山マンション管理基礎セミナーの開催
- (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

目標5：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、世帯数の1.2倍（約88万5千戸）の住宅ストックがあります。また、全国と同様に空き家が増加しており、平成25年の本県の空き家率は15.8%と全国の空き家率（13.5%）を上回っている状況です。

これを踏まえ、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
空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	岡山県	1自治体 (H27)	22自治体 (8割超)(H37)
	全国	0割(H26)	概ね8割(H37)

		現況	目標
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	岡山県	7.2万戸(H25)	9万戸程度におさえる(H37)
	全国	318万戸(H25)	400万戸程度におさえる(H37)

(1) 空き家等の有効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。

また、県では耐震性についての診断（耐震診断等）及び劣化状況などについての診断（劣化診断）を行う空き家所有者を対象に、市町村と連携し、経費の一部を負担します。

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 [再掲]
- 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（D I Y型賃貸借等の活用）
- 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）
- 「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業（空き家生き生き事業）
- 住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業の推進 [再掲]
- 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 [再掲]

■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】

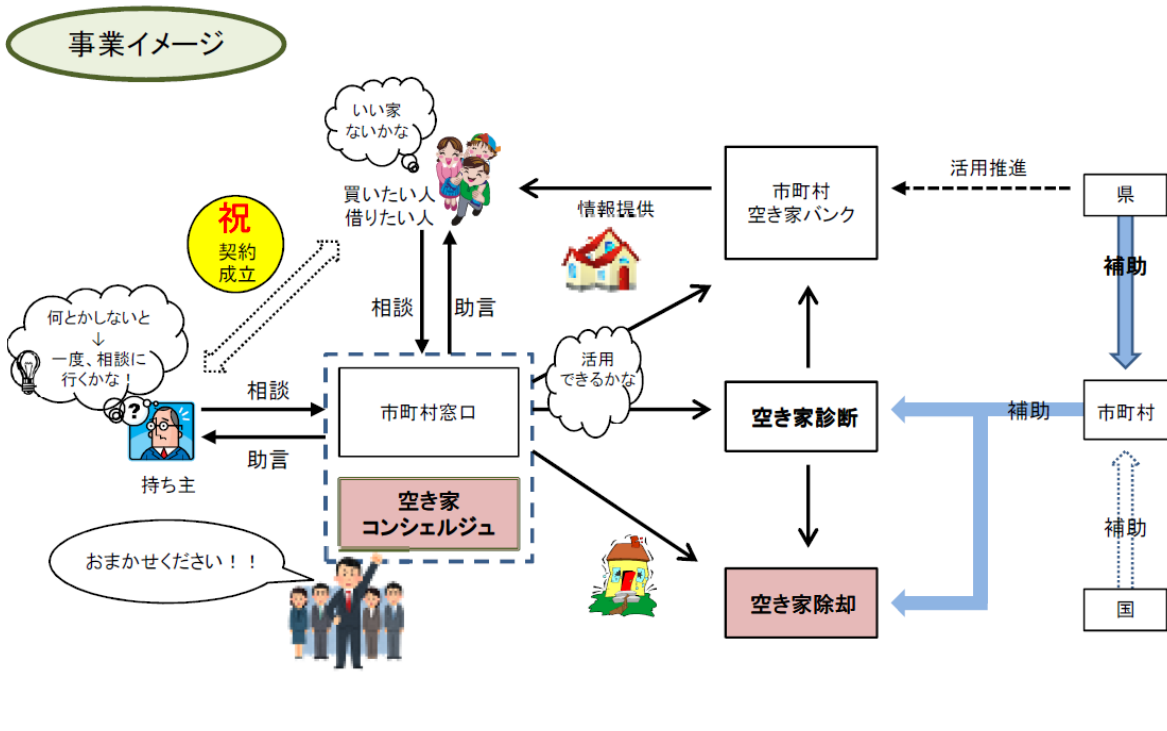
- 空家等対策の推進に関する課題及び情報の共有に関すること。
- 空家等対策の推進に関する仕組み及び方策の研究に関すること。
- その他本会の目的を達成するために必要なこと。

【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 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 (一社) 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	

■「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業の概要

<p>①空き家コンシェルジュ 市町村サポート事業</p>	<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「空き家コンシェルジュ」として総合相談窓口（建築士会に開設）に配置した上で、市町村窓口へ随時、派遣し、窓口支援及び現地での専門相談に対応する。また、支援を通じて、市町村担当職員の知識、対応能力の向上を図る。 ● 空き家の管理、利活用のための各種支援情報（助成制度、空き家管理代行サービス、改修事例など）をインターネットなどを活用し、発信する。
<p>②空き家生き生き事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の耐震性についての診断（耐震診断）及び劣化状況などについての診断（劣化診断）を行う場合に、市町村が行う補助事業の経費の一部を負担する。
<p>③空き家等除却支援事業</p>	<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の経費の一部を負担、及び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場合、市町村の経費の一部を負担する。



(2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進

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
- 地域交通の導入支援
- 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 [再掲]
- 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） [再掲]
- 古民家等の再生や他用途活用の促進 [再掲]
- 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） [再掲]
- 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） [再掲]
- 生き活き拠点形成支援事業の推進
- 首都圏等の都市部における移住相談会の開催
- 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) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実

市町村には空き家所有者等からの空き家に関する相談に対応できる窓口の設置が進んでおり、県では空き家の適正管理、利活用に関する専門知識を持った建築士等の専門家を「空き家コンシェルジュ」として空き家対策相談窓口配置した上で、市町村窓口で随時派遣し、窓口支援や現地での専門的なアドバイスなど、空き家対策を担う市町村の支援を行います。

また、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。

さらに、岡山県空家等対策推進協議会を通じて、空き家対策に関する情報提供や市町村相互間の連絡調整を図り、市町村の空家対策計画等の策定を推進するとともに、施策の実施を支援します。

【主な施策例】

- 「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業（空き家コンシェルジュ市町村サポート事業）
- 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 [再掲]
（情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等）
- 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

(4) 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、市町村は空家等対策計画等に基づき、助言・指導及び勧告など必要な措置を講じ、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） [再掲]
- 「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業（空き家等除却支援事業）
- 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 [再掲]
（情報提供、技術的助言、市町村相互間の連絡調整等）

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
＜再掲＞ 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）	岡山県	8.5%(H25)	15.0%(H37)

		現況	目標
県産材の生産量	岡山県	411 千m ³ /年 (H27)	530 千m ³ /年 (H32)

「新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) 県産材を活用した住宅建設、改修の促進

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、県産材の品質の向上と安定的な供給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目的としたおかやまCLTリーディングプロジェクトに基づき、岡山県CLT建築開発検討会（産学官連携組織）と岡山県CLT普及促進会議との連携によるCLT建築の開発検討・広報、及びCLT等利用促進支援事業に基づくCLT建築の整備の推進等により、住宅建設に係る新たな技術開発を支援します。

【主な施策例】

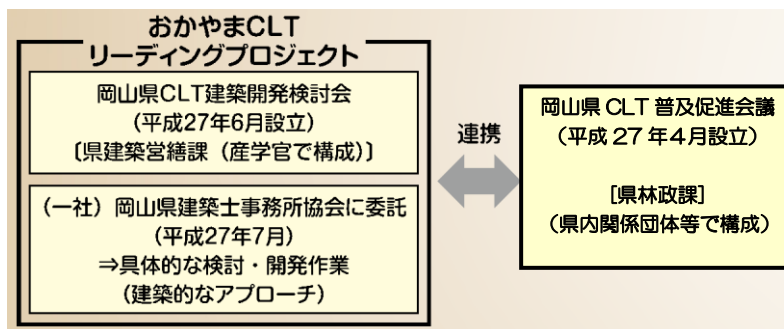
- 新築木造住宅への県産材の利用促進 [再掲]
- 県農林水産総合センター森林研究所による県産材を利用した住宅用部材に関する技術開発
- 県産材サポーターの養成
- おかやまCLTリーディングプロジェクトに基づくCLTの普及支援
(産学官連携組織によるCLT建築の開発検討、広報、利用技術の開発等)
- CLT等利用促進支援事業の推進

■おかやまCLTリーディングプロジェクトの概要

新しい技術であるCLTを普及させるため、平成27年度から産学官連携組織による「岡山県CLT建築開発検討会」を設置し、3カ年計画でCLTの普及啓発や技術的な開発を進めています。

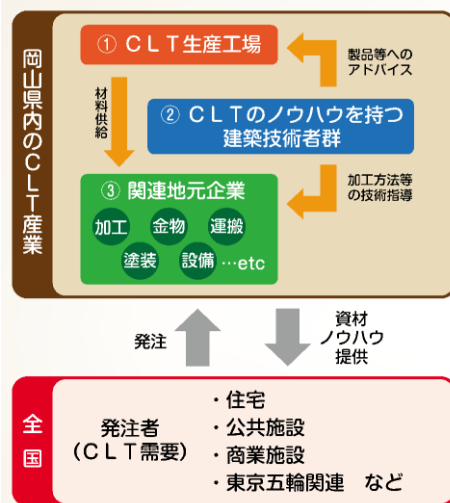
本プロジェクトは、CLT建築のノウハウと人材育成を全国に先駆けて推進することにより、設計、材料製造、加工、運搬、施工までの一連の生産体制を確立し、全国からの受注を引き受けられるCLT建築産業の土壌を形成することを目標としています。

【プロジェクトの組織体系】



【プロジェクト目標のイメージ】

国内トップのCLT建築産業の土壌形成
(生産工場+ノウハウ⇒岡山県の強みをつくる)



【県内のCLT活用事例（真庭市営CLT春日住宅）】



※出典：建築営繕課、林政課 HP

(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 [再掲]
- 定期借家制度等の普及・啓発 [再掲]
- 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 [再掲]
- 消費者によるリフォームを行う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整備促進及び登録情報の提供
- 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
（「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業、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 [再掲]
（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・借入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、賃貸住宅管理業者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 [再掲]
- 住宅瑕疵担保制度の普及・啓発 [再掲]
- 賃貸住宅における退去時の原状回復についての標準ルールの普及によるトラブルの未然防止
- 賃貸住宅管理業者登録制度の普及・啓発 [再掲]
- 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 [再掲]

目標7：うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上

個々の住宅だけでなくコミュニティをより豊かにし、住民が誇りと愛着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、今後想定される南海トラフ巨大地震など大規模災害に備えるため、災害に強いまちづくりや災害・緊急時における居住の確保を推進するとともに、犯罪のない安全・安心を実感できる居住環境の整備に努めます。なお、安全・安心等、地域における居住環境に関し、別紙4（居住環境水準）に基づき、その維持及び向上を図ります。さらに、住宅選択時における安全性の確保、防災情報の充実等ソフト面においても住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図ります。

【指標】

		現況	目標
防災メール登録件数	岡山県	52,548件 (H27)	80,000件 (H32)

「新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) 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

人口減少や少子化、高齢化の進行などを踏まえ、今後とも都市的サービスの維持・向上を図っていくため、本県の都市計画の方向性として、効率が高く環境にもやさしい「集約型都市構造」への転換が不可欠になっています。また、「集約型都市構造」への転換に当たっては、中心都市核への一極集中ではなく、都市・地域の特性に応じて行政、医療、教育などの機能を有する周辺部の既存の集積を十分活用する多極集約と、互いに補い合う相互補完を目指すこととしています。

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モデル事業の活用促進 [再掲]
- スマートウェルネス拠点整備事業の活用促進

(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、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、その新築・増改築等に当たり指導及び助言を行います。

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講座を開催する等、UDについて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 [再掲]
- 高齢者等への貸付制度
- 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と利便性の向上

老朽化が進行する住宅団地の再生促進や、住宅団地の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と利便性の向上を促進します。

また、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の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します。

さらに、マンションにおいても、管理組合を主体として、マンションの管理の適正化に関する指針が平成28年3月に改正され、コミュニティ形成の積極的な取組などが新たに明記されたことを踏まえ、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
- 居住環境の向上のための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に関する指針の周知

(4) 住宅地の良好な景観の形成

住民が誇りと愛着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、景観計画や景観協定、総合設計制度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
- 景観計画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
- 街なみ環境整備事業、住宅市街地総合整備事業、都市再生総合整備事業

(5) 居住環境の安全性の確保

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。

①災害時の安全性向上

ア) 災害等に強いまちづくりの推進

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、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。

イ) 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、ハザードマップの作成を促進するとともに、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。

ロ) 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、地震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、地震により住宅が全壊、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。

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。

【主な施策例】

ア) 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
- 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
- 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
- 高潮災害による避難体制等の充実・強化の推進
- 河川堤防の点検及び詳細調査

イ) 防災情報の提供、体制の整備

- 地震・津波・洪水ハザードマップの作成、普及・啓発
- 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
- 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
- 県民避難力強化推進モデル事業の推進
- 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

ウ) 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
- 応急仮設住宅の建設
- 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

②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（C P 部品）の普及促進

目標 8 : 高齢者の居住の安定確保【高齢者居住安定確保計画】

高齢化の進展に伴い、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。

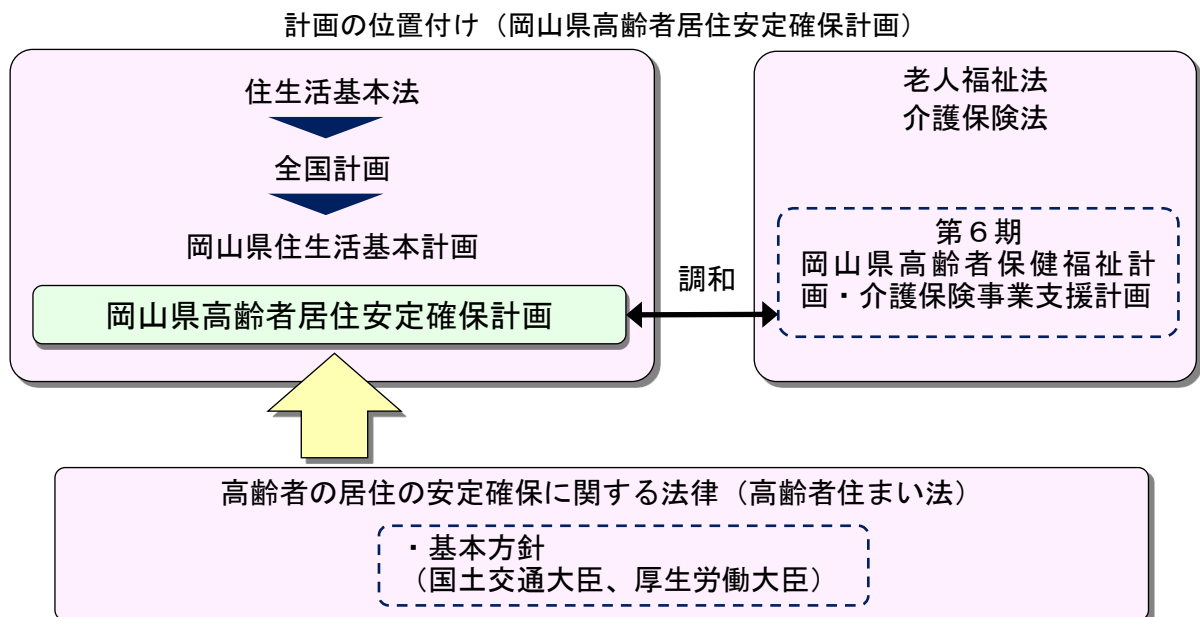
【指標】

		現況	目標
高齢者（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	41.3%(H25)	75.0%(H37)
	全国	41%(H25)	75%(H37)

		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	84.5%(H27)	95.0%(H37)
	全国	77%(H26)	90%(H37)

【高齢者居住安定確保計画の位置付け】（再掲）

岡山県高齢者居住安定確保計画に係る部分は、「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」となるものです。



(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、市町村計画に基づき平成27年3月策定の「第6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 平成26年度末	目標 平成29年度末※
1. 老人ホーム等（施設・居住系サービス）（人）	27,710	29,311
2. 高齢者に対する賃貸住宅（戸）	3,481	4,416

（注）本計画においては、

- ・老人ホーム等（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。

※区分2 高齢者に対する賃貸住宅の目標は「平成32年度末」の戸数

(2) 目標を達成するために必要な事項（施策）

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6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介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）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。なお、本県における登録基準は、別紙5（岡山県サービス付き高齢者向け住宅の登録基準）に示すとおりです。

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】

- 特別養護老人ホーム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 [再掲]
(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 [再掲]
- 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
- スマートウェルネス住宅等推進モデル事業の活用促進 [再掲]

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

市町村において、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の構築を促進します。

また、改修費用の自己資金が不十分な高齢者に対しては、岡山県社会福祉協議会が生活福祉資金の貸付事業を実施します。

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。

高齢者住まい法に基づく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
[再掲]
- 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出来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（施策）

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推進し、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 [再掲]
- 「明活家（あきや）」ストック有効活用推進事業（空き家コンシェルジュ市町村サポート事業） [再掲]
- 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 [再掲]
- 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 [再掲]
- サービス付き高齢者向け賃貸住宅融資、高齢者世帯向け省エネ賃貸住宅融資、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〕 [再掲]
- 空き家を活用した在宅・施設サービス基盤整備支援 [再掲]
- 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

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)

(単位:人)

区 分	年度別必要入所(利用)定員総数				増減
	H26	H27	H28	H29	
(1)介護老人福祉施設	9,693	9,693	9,703	9,818	125
(2)介護老人保健施設	6,474	6,564	6,664	6,844	370
(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)	3,130	3,130	3,200	3,396	266
	(4,471)	(4,471)	(4,571)	(4,851)	(380)
(5)地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護	1,698	1,714	1,966	2,140	442
(6)認知症対応型共同生活介護	5,187	5,196	5,313	5,439	252
(7)地域密着型特定施設入居者生活介護	157	160	189	189	32
計(注2)	26,369	26,487	27,065	27,856	1,487
	(27,710)	(27,828)	(28,436)	(29,311)	(1,601)

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

注2) 下段()内は、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。
上段は、そのうち介護給付等対象サービスの定員数

平成26年10月1日現在

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	1,420
(2)軽費老人ホーム	2,690
(3)有料老人ホーム	5,675
計	9,785

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	年度別の総戸数						増減
	H27	H28	H29	H30	H31	H32	
(1)サービス付き高齢者向け住宅	3,169	3,280	3,460	3,640	3,820	4,000	831
(2)地域優良賃貸住宅(高齢者型)	76	76	76	76	76	76	0
(3)公営住宅(高齢者型)	211	212	213	213	214	214	3
(4)シルバーハウジング	126	126	126	126	126	126	0
計	3,582	3,694	3,875	4,055	4,236	4,416	834

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
1. 若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保				
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	46.1%	55.0%	42%(全国)	50%(全国)
	H25	H37	H25	H37
2. 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定				
最低居住面積水準未達率	3.1%	早期に解消	4.2%	早期に解消
	H25		H25	
3. 住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築				
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	19.6%	30.0%	11.3%	20%
	H27	H37	H26	H37
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)	8.5%	15.0%	—	
	H25	H37		
4. 建替えやリフォーム等による良質な住宅ストックの形成				
新耐震基準(昭和56年6月以降)が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ^{※1}	75%	95%	82% (18%)	概ね100% (概ね解消)
	H26	H32	H25	H37
5. 空き家等の有効活用と解体・撤去の推進				
空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合	1自治体	22自治体 (8割超)	0割	概ね8割
	H27	H37	H26	H37
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数	7.2万戸	9万戸程度 におさえる	318万戸	400万戸程度 におさえる
	H25	H37	H25	H37
6. 居住ニーズに応える住宅市場の環境整備				
【再掲】 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)	8.5%	15.0%	—	
	H25	H37		
県産材の生産量 ^{※2}	411千m ³ /年	530千m ³ /年	—	
	H27	H32		

	岡山県計画		全国計画	
	現況	目標	現況	目標
7. うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上				
防災メール登録件数※2	52,548件	80,000件	—	
	H27	H32		
8. 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(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	41.3%	75.0%	41%	75%
	H25	H37	H25	H37
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	84.5%	95.0%	77%	90%
	H27	H37	H26	H37

※1 「岡山県耐震改修促進計画」(平成28年3月策定)の目標の耐震化率を活用

※2 「新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

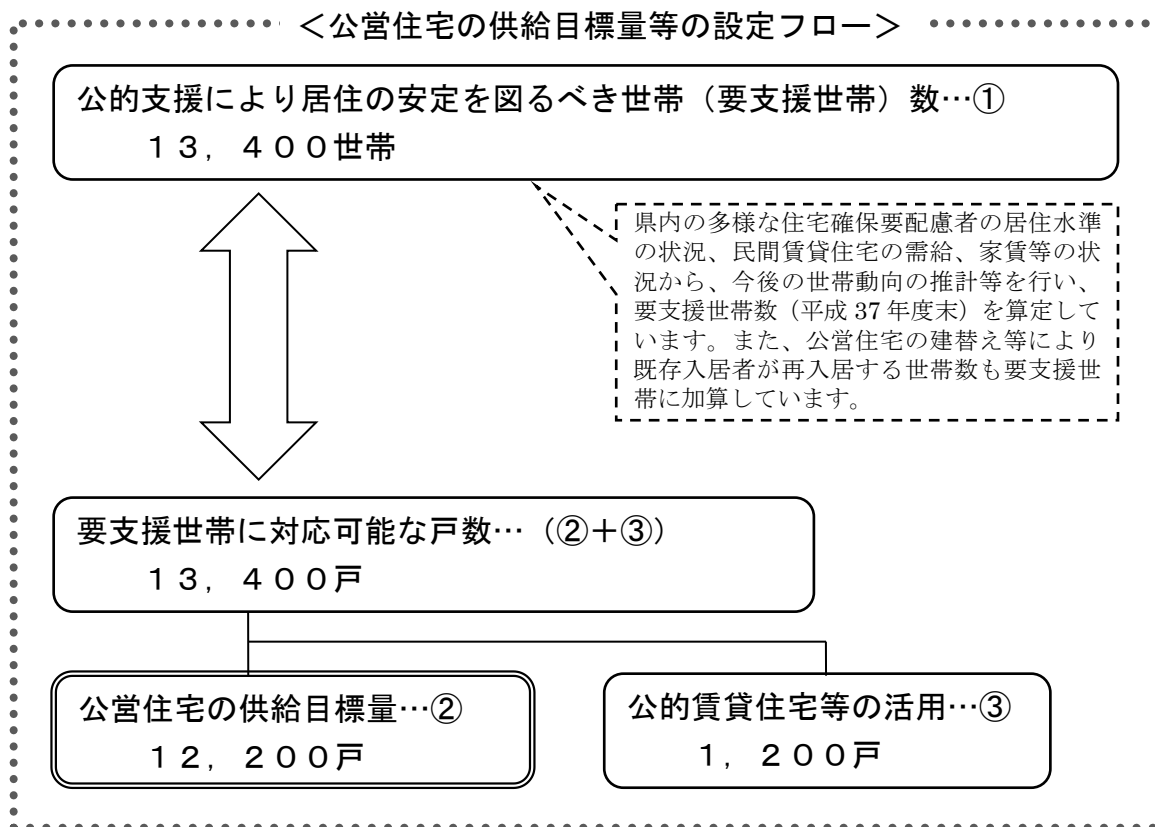
真に住宅に困窮し、市場において自力では適正な水準の住宅を応分の負担で確保することが困難で、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯（要支援世帯）に対して、既存公営住宅の空き家募集や新規建設、建替え等により、公営住宅をそれぞれの地域の状況に応じながら公平かつ的確に供給します。

また、公営住宅の供給を補完するため、公営住宅以外の公的賃貸住宅等（地域優良賃貸住宅等）の要支援世帯の受入が可能なストックも活用します。

2 公営住宅の供給目標量¹

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「公営住宅の新規建設・建替え等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	12,200戸
前半5年間（平成28～32年度）	6,200戸
後半5年間（平成33～37年度）	6,000戸



¹ 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ます。

第6章 施策推進に必要な事項

(1) 関係分野間の連携、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。

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地域の防災分野、医療・介護サービス、子育て支援サービス等の福祉分野、良好な街並みや景観を形成するまちづくり分野、低炭素社会に向けた住まいと住まい方を提案する環境・エネルギー分野等の県民の住生活に深く関わる施策分野と密接に連携を図りながら、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きめ細やかな施策展開

地域における多様な居住ニーズに的確に対応していくためには、地域の実情を最もよく把握している行政主体である市町村が主役となって、総合的かつきめ細かな施策を展開していく必要があります。

そのため、岡山県空家等対策推進協議会など、県と市町村との間で定期的な連絡会議を開催する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をはじめとする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の活用を促進します。

(3) 住生活に関わるすべての主体との協働

複雑・多様化する県民ニーズに対し、きめ細かで質の高い公共サービスを提供する上でも、行政だけでなく、県民やボランティア・NPO、企業、大学など多様な主体が、その担い手として積極的に参画することが重要となっています。このため、こうした多様な主体が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の整備に努めるとともに、目標を共有し力を合わせて活力ある地域づくりを進めていく必要があります。

このような参画と協働を基調とする県政を推進するため、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県政運営を推進します。

また、目標を達成するには、適切な役割分担の下、市町村はもとより、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。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するとともに、地域づくりの担い手であるボランティア・NPOや企業、大学等との連携及び協働をこれまで以上に進め、きめ細かで質の

高い居住環境の整備を推進します。

(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、施策や事業を体系化した上で、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する評価や調査を実施し、それらに基づき、選択と集中の観点から施策や事業の見直しを行うことなどにより、成果重視の戦略的な施策を推進します。

別紙1 誘導居住面積水準

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

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙3の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

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

別紙 2 最低居住面積水準

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

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 3 の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者 25 m²

(2) 2人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

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

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

注 3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合
- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

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。

居住環境水準の内容は、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のうち、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15条第1項に係る部分

○ 各居住部分の面積の基準

- (1) 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（以下「規則」という。）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。

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

○ 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、建築基準法第30条の基準を満たすこと。

○ 介護保険関連施設等を併設する場合の基準

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13項の基準を満たす壁等で区画すること。

○ 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。

○ 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。

<参考>

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 号の国土交通大臣及び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。）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

一般的な炊事を行うことが可能な調理設備（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は、事業者が用意する備え付けのタ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と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、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、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13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、賃貸住宅管理業者登録規程(平成23年国土交通省告示第998号)の「賃貸住宅管理事業者登録制度」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。

[参考資料]

岡山県住生活基本計画 概要版

【住生活基本計画について】

■ 計画の位置づけ

- 住生活基本法第17条第1項に基づく「岡山県住生活基本計画」として策定する。
- 新晴れの国おかやま生き生きプランの基本方針等に沿って、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。

■ 計画期間

- 平成28年度から平成37年度の10年間（概ね5年後に見直し）
- 高齢者安定居住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）全国計画の改定（H28.3）

<全国計画における主な改定ポイント>

- ① 若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現
- ② 既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速
- ③ 住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化

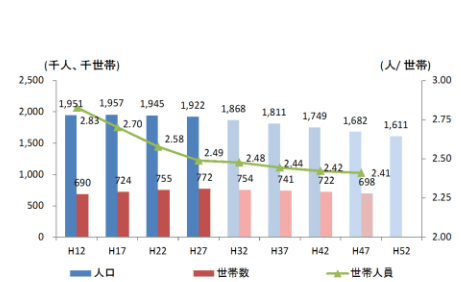
（2）社会情勢の変化や住生活の課題を踏まえた住宅政策の展開

- （3）新晴れの国おかやま生き生きプラン等の施策との整合
- （4）連携・協働による政策推進

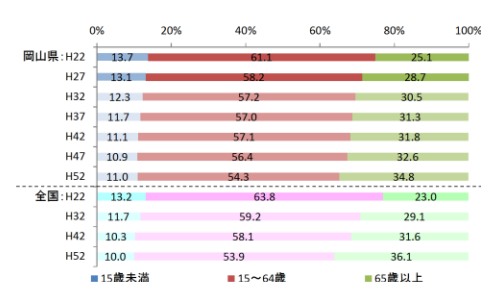
【住生活の課題】

- ① 人口減少、少子化や高齢化への対応（子育て世帯、高齢者等の居住ニーズへの対応）
- ② 高齢者の安全・安心な居住環境の確保
- ③ 障がいのある方、外国人など多様化する住宅確保要配慮者への対応
- ④ 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）
- ⑤ 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）
- ⑥ 空き家対策の推進（空き家利活用、不要住宅の除却）
- ⑦ 省エネ対策や地球温暖化対策への対応
- ⑧ 安全・安心なまちづくりの推進

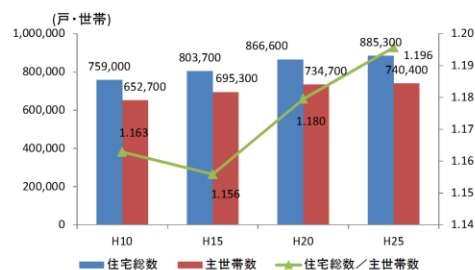
【人口・世帯数の推移】



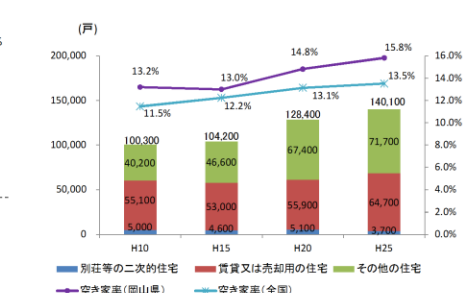
【年齢3区分別人口構成】



【住宅ストックの推移】



【空き家の推移】



【基本理念】

～誰もが明るい笑顔で暮らせる住生活の実現～

【施策の体系（目標と基本的な施策）】

目標1：若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保

- (1) 子育て世帯への公的賃貸住宅の提供
- (2) 子育て世帯の居住面積水準の向上
- (3) 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2：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

- (1) 住宅セーフティネットの推進
- (2) 公営住宅
 - ①供給のあり方
 - ②ストック活用と住環境の整備
 - ③適正な管理
- (3) 公的賃貸住宅
- (4) 民間賃貸住宅

目標3：住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築

- (1) 住宅の品質・性能の維持及び向上
- (2) 良質で安全な新築住宅の供給促進
- (3) 住宅金融制度の活用促進

目標4：建替えやリフォーム等による良質な住宅ストックの形成

- (1) 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
- (2) 適正な住宅の管理とリフォームの促進
- (3) 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対策の推進
 - ②環境に配慮した居住環境の整備
- (4) マンションの維持管理・建替え・改修の促進

目標5：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

- (1) 空き家等の有効活用による空き家増加の抑制
- (2) 空き家を活用した中山間地域等への居住の促進
- (3) 空き家利活用のための相談体制や情報管理の充実
- (4) 市町村の空き家対策計画等に基づく計画的な解体・撤去の促進

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、改修の促進
- (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：うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上

- (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と利便性の向上
- (4) 住宅地の良好な景観の形成
- (5) 居住環境の安全性の確保
 - ①災害時の安全性向上
 - ②犯罪のない安全・安心まちづくりの推進

目標8：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(施策)
 - 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(施策)

【住宅政策の目標】

目標1：若年世帯・子育て世帯が安心して生み育てられる住生活の確保

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	46.1% (H25)	55.0% (H37)

目標2：住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定

住宅の確保に特に配慮を要する低額所得者、被災者、高齢者、障害のある方、子育て世帯等、住宅確保要配慮者の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指します。

また、それにより全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模等を備えた住宅を確保できることを目指します。

【指標】

	現況	目標
最低居住面積水準未達率	3.1% (H25)	早期に 解消

目標3：住宅の品質・性能の向上や見える化による新たな住宅循環システムの構築

生活の質を重視し、心の豊かさを求める県民ニーズの高まりを踏まえ、住生活においても、快適性に係る住宅の品質又は性能の維持及び向上を図ります。

また、既存住宅の維持管理やリフォームの適切な実施により、住宅の品質・性能の見える化を図り、良質な既存住宅の資産価値が市場で適正に評価され、円滑に流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れ（新たな住宅循環システム）の構築に努めることで、多様な住まいの選択ができる市場の環境整備を目指します。

【指標】

	現況	目標
新築住宅における認定長期優良住宅の割合	19.6% (H27)	30.0% (H37)
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)	8.5% (H25)	15.0% (H37)

目標4：建替えやリフォーム等による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、住宅性能水準に基づき、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、地球温暖化対策に関連して、これまでの省エネルギー推進に加え、低炭素社会の実現に向けた施策の住宅推進を図ります。

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
新耐震基準（昭和56年6月以降）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 ^{※1}	75% (H26)	95% (H32)

目標5：空き家等の有効活用と解体・撤去の推進

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
空き家対策計画を策定した市町村数の全市町村数に対する割合〔新規〕	1自治体 (H27)	22自治体 (8割超) (H37)
賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数〔新規〕	7.2万戸 (H25)	9万戸程度 におさえる (H37)

目標6：居住ニーズに応える住宅市場の環境整備

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
<再掲>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)	8.5% (H25)	15.0% (H37)
県産材の生産量 ^{※2} 〔新規〕	411 千m ³ /年 (H27)	530 千m ³ /年 (H32)

目標7：うるおいある居住環境づくりによる住宅地の魅力の維持・向上

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、今後想定される南海トラフ巨大地震など大規模災害に備えるため、災害に強いまちづくりや災害・緊急時における居住の確保を推進するとともに、犯罪のない安全・安心を実感できる居住環境の整備に努めます。なお、安全・安心等、地域における居住環境に関し、居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図ります。さらに、住宅選択時における安全性の確保、防災情報の充実等ソフト面においても住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図ります。

【指標】

	現況	目標
防災メール登録件数 ^{※2}	52,548件 (H27)	80,000件 (H32)

目標8：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一体的な取組を総合的かつ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（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	41.3% (H25)	75.0% (H37)
高齢者生活支援施設を併設したサービス付き高齢者向け住宅の割合〔新規〕	84.5% (H27)	95.0% (H37)

※1：「岡山県耐震改修促進計画」（平成28年3月策定）の目標の耐震化率を活用

※2：「新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

【公営住宅の供給目標量】

今後10年間（平成28～37年度） 12,200戸
 [前半5年間（平成28～32年度） 6,200戸
 [後半5年間（平成33～37年度） 6,000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） 29,311人
 [平成29年度末]
 高齢者に対する賃貸住宅 4,416戸
 [平成32年度末]

【施策推進に必要な事項】

- ① 関係分野間の連携、推進体制の強化 ③ 住生活に関わるすべての主体との協働
 ② 県と市町村の連携によるきめ細やかな ④ 計画の実現に向けて
 施策展開

2 岡山県住生活基本計画懇談会

(1) 委員名簿

(任期:平成28年8月1日～平成29年3月31日)

区分	氏名	所属団体・役職	
有識者	◎阿部 宏史 ^{アベ ヒロフミ}	国立大学法人 岡山大学 理事・副学長	
	○小幡 篤志 ^{オハタ アツシ}	社会福祉法人 旭川荘 企画広報室長	
	関川 華 ^{セキガワ ハナ}	国立大学法人 岡山大学 大学院教育学研究科講師	
関係団体	三田 博子 ^{サンダ ヒロコ}	一般社団法人 岡山県建築士会 女性部会長	
	森本 一 ^{モリモト ハジメ}	一般社団法人 岡山県住宅宅地供給協会 副理事長	
	松尾 眞知子 ^{マツオ マチコ}	一般社団法人 岡山県宅地建物取引業協会 理事	
	経済団体	竹本 千代子 ^{タケモト チヨコ}	岡山県商工会議所女性会連合会 理事
	福祉団体	平松 卓雄 ^{ヒラマツ タクオ}	社会福祉法人 岡山県社会福祉協議会 常務理事
		藤本 毅 ^{フジモト ツヨシ}	公益財団法人 岡山県老人クラブ連合会 会長
	消費者団体	森渕 玲子 ^{モリブチ レイコ}	岡山県消費生活問題研究協議会 会長
	行政関係	三宅 道雄 ^{ミヤケ ミチオ}	岡山県市長会(井原市建設経済部長)
		景森 淳義 ^{カゲモリ アツヨシ}	岡山県町村会(鏡野町建設課長)

委員12名(会長◎、副会長○) 順不同、敬称略

(2) 懇談会開催実績

開催回数	開催日	主な協議内容
第1回	平成28年8月12日	・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 ・住生活基本計画(県計画)施策体系(案)について
第2回	平成28年11月18日	・岡山県住生活基本計画改定計画素案について
第3回	平成29年2月14日	・岡山県住生活基本計画改定計画案について

3 用語の解説

あ行

アースキーパーメンバーシップ制度 (P60)

岡山県地球温暖化防止行動計画に基づき、地球温暖化を防ぐために、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。

アスベスト (P57)

「せきめん」、「いしわた」と呼ばれる天然に産する繊維状の鉱物。そこにあることが直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題で、労働安全衛生法、大気汚染防止法、廃棄物処理法などで予防や飛散防止等が図られている。

生き活き拠点形成支援事業 (P65)

小さな拠点などの構築により日常生活に必要な機能の集約・確保を図り、持続可能な地域づくりを進める市町村に対して積極的な支援を行い、各地域での拠点の形成を促進するもの。

うちエコ診断 (P59)

お家(うち)の省エネ健康診断のこと。どこから、どのくらいCO₂が出ているか、「うちエコ診断」ソフトを使って専門家がCO₂排出源を分析・診断するもの。

岡山県居住支援協議会 (P50、P51、P79、P81)

「住宅セーフティネット法」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、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、居住に係る支援を行う団体等が、必要な措置等について協議する組織。岡山県では平成24年8月に設立し、相談支援や物件相談支援等を行っている。

岡山県高齢者居住安定確保計画 (P2、P3、P77)

高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)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。平成24年3月に計画を策定。

岡山県高齢者保健福祉計画・介護保険事業支援計画 (P3、P41、P77、P78)

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6期計画の計画期間は平成27～29年度。

岡山県住宅リフォーム推進協議会 (P47、P58、P66、P69、P81)

住宅リフォーム関連団体及び地方公共団体等が一体となって、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り組みを通じて、消費者が安心して適切な住宅リフォームが行うことのできる環境整備を図ることを目的とした組織で、平成19年に設立。

岡山県耐震改修促進計画（P41、P56、P57）

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）（P17）

市町村や地域住民、各種民間団体等との協働により中山間地域の活性化に向け、さまざまな施策を地域の実情にあわせて、重点的、効果的に県が実施していくための基本的な指針。

岡山県犯罪のない安全・安心まちづくり条例（P76）

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制定された条例。

岡山県福祉のまちづくり条例（P72）

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（P72）

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

既存住宅売買瑕疵保険制度（P53、P62、P63）

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。

緊急輸送道路（P75）

地震直後から発生する緊急輸送を迅速かつ確実に実施するために必要な道路であり、道路の耐震性が確保されているとともに、地震時にネットワークとして機能する道路。岡山県では平成26年1月に岡山県緊急輸送道路ネットワーク計画を策定している。

景観協定（P73）

景観法の規定に基づき、景観計画区域内の一団の土地の所有者、借地権者の全員の合意により結ばれた、良好な景観の形成に関する協定。

景観計画（P73）

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（大規模行為の届出制度）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）（P57、P60）

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）（P60）

建築主の環境に対する自主的な取り組みを促進し、快適で環境に配慮した建築物の誘導を図ることを目的として、建築物に関する環境性能評価を総合的に行うためのシステム。英語名で「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（P52、P53、P57、P93、P94、P96、P97）

建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的に制定された法律。

建築協定（P73）

建築基準法に基づき、地権者などが建物の用途、位置、形態、意匠などについて基準を定めた協定。

公営住宅（P2、P33、P43、P45、P48、P49、P50、P51、P72、P74、P75、P78、P79、P82、P85）

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（P5）

15～49歳までの女性の年齢別出生率を合計したもので、一人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとした時の子どもの数に相当する。

公的賃貸住宅（P43、P45、P46、P48、P50、P51、P65、P85）

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、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）（P72）

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、ハートビル法と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）（P2、P3、P77、P93、P94）

高齢者の居住の安定の確保を図ることを目的とする法律。高齢者居住安定確保計画やサービス付き高齢者向け住宅等を定める。

高齢者向け優良賃貸住宅（P33）

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。

子育て応援マンション認定制度（P47）

マンションの住宅の広さや遮音性、共用部などの仕様や子育て支援サービスの提供など、ハード・ソフトの両面において子育てに配慮した住宅性能を満たしたマンションを都道府県等が認定する制度。

さ行

災害復興住宅融資（P55）

自然災害により被害が生じた住宅の所有者又は居住者で、本人が居住するための住宅を建設、購入又は補修する方が利用できる融資。

サービス付き高齢者向け住宅（P10、P50、P51、P69、P77、P78、P79、P80、P82、P84、P93、P94、P95、P96、P97）

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。

サブリース（P55、P69、P81）

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。

C L T（Cross Laminated Timber）（P67、P68）

ひき板の層を各板で繊維方向が直行するように積層接着した厚型パネルのこと。平成25（2013）年12月に日本農林規格（JAS）が制定され、平成28（2016）年4月にC L T関連の建築基準法告示が公布・施行された。

C P 部品（P76）

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。C Pとは、Crime Prevention（防犯）の頭文字。

シックハウス（P57、P59）

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（P75）

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（P79）

高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく知事等の認可を受けた賃貸借契約であって、部屋の面積や一定のバリアフリー化などの要件を満たす住宅を高齢者に生涯にわたり賃貸する制度。

住生活基本法（P1、P2、P3、P77、P85）

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（P13、P41、P48、P50、P51、P85）

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第1条にある、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のこと。

住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業（P51、P63）

平成27年度に創設された制度で、高齢者、障害者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携の下、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給が目的で、空き家等の改修工事に対する補助を行う事業。

住宅瑕疵担保制度（P54、P70）

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（P53、P54、P70）

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とき、消費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保証金の支払い等を行う制度。

住宅金融支援機構（P55、P81）

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（P63、P73、P75）

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、美しい市街地景観の形成、密集市街地の整備改善等を図るため、住宅等の整備、公共施設の整備等を総合的に行う事業。

住宅ストック（P1、P17、P40、P41、P42、P43、P44、P46、P51、P52、P54、P56、P58、P62、P67、P69、P72、P90）

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 (P16)

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。設計段階を評価する「設計住宅性能評価書」と完成段階を評価する「建築住宅性能評価書」がある。

住宅性能表示制度 (P52、P53、P54、P63、P70)

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の制度。

住宅セーフティネット (P13、P40、P43、P48、P49、P50)

低額所得者、高齢者、障害のある方、子育て世帯等、市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対し、居住の安定を確保するための施策。

住宅・ビルの革新的省エネルギー技術導入促進事業費補助金 (P54、P59)

住宅・建築物におけるネット・ゼロ・エネルギー化を目指すべく、ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス:年間の1次エネルギー消費量がネットでゼロとなる住宅)の普及促進とZEB (ネット・ゼロ・エネルギー・ビル:年間の1次エネルギー消費量がネットでゼロとなるビル)の実証事業を国が支援するもの。

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター (P53、P58)

住宅リフォームの推進や住宅品質確保促進法に基づく住宅紛争処理の支援、住宅相談の受付等、消費者への支援を行っている公正中立な第三者機関。

省エネルギー住宅 (P59)

建築する際に石油・ガス・電力などエネルギー資源の効率的利用に配慮した構法を採用し、冷暖房等に対するエネルギーロスを抑えた効果的な住宅。

シルバーハウジング (P78、P79、P82)

ハード・ソフト両面にわたり高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様を持った公営住宅で、ライフサポートアドバイザーにより必要に応じて生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助・緊急時対応等の一定のサービスが受けられる住宅。

新エネルギー (P59)

太陽光、風力、バイオマス、小規模水力による発電や太陽光、バイオマス等の熱利用など石油代替エネルギーの総称。法律では10種類が指定されている。

新耐震基準 (P56)

地震に対して建物をどのようにつくるかを法律などによって定めた基準。現在の基準は昭和56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（P55）

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拠点整備事業（P71）

住宅団地、共同住宅及び住宅地における高齢者生活支援施設等の「拠点施設」の整備により、高齢者、障害者又は子育て世帯の多様な世代が交流し、安心して健康に暮らすことができる環境の整備を図ることを目的とした事業。地方公共団体と連携し、一定規模の住宅団地等であること等を要件とした拠点施設の整備事業に対して、国が事業の実施に要する費用の一部を補助し支援するもの。

スマートウェルネスシティ（P71、P78）

高齢化・人口減少が進んでも地域住民各々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街。

スマートウェルネス住宅等推進モデル事業（P47、P54、P79）

高齢者、障害者又は子育て世帯の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する事業の提案を公募し、予算の範囲内において、国が事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

増改築相談員（P51、P58）

大工等として住宅建築の現場に10年以上携わっている者で、（公財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターが管轄する研修会を受講し、その考査に合格して登録された増改築の専門家。

総合設計制度（P73）

敷地の共同化等による土地の有効かつ合理的な利用とオープンスペース等の確保を図ることによって、市街地環境の整備改善に寄与する建築計画に対し、特定行政庁が、容積率、道路・隣地斜線制限及び絶対高さ制限を緩和する許可制度。

その他空き家（P62）

別荘などの二次的住宅、賃貸用の住宅及び売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等のこと（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）。

大気汚染防止法（P57）

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を規制するとともに、有害大気汚染物質対策の実施を推進し、並びに自動車排出ガスの許容限度を定めること等により、大気汚染に関し、国民の健康を保護するとともに、生活環境を保全することを目的とした法律。

建物状況調査（インスペクション）（P52、P53）

住宅の検査機関や建築士などの住宅の専門家が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況や欠陥の有無等を検査すること。

地域型住宅グリーン化事業（P54、P60）

地域における木造住宅生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、中小住宅生産者等が、他の中小住宅生産者や木材、建材流通等の関連事業者とともに連携体制（グループ）を構築して省エネルギー性能や耐久性等に優れた木造住宅・建築物の整備やこれと併せて行う三世帯同居への対応等に対して国が支援を行う事業。

地域包括ケアシステム（P44、P80、P81）

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、高齢者のニーズに応じて、医療、介護、予防、住まい、生活支援サービスを切れ目なく提供するシステム。

地区計画（P73）

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（P14、P17、P18、P19、P44、P62、P65）

「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、過疎法、山村振興法、特定農山村法のいずれかに該当する地域としている。（22市町村の一部又は全部の地域に該当地域を有する）

長期優良住宅（P47、P52、P53、P54、P58）

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。この認定住宅は、税制上の優遇措置や低金利ローンの利用が可能。

賃貸住宅管理業者登録制度（P58、P70、P98）

国土交通省が備える登録簿に賃貸住宅管理業を行う者を登録（公表）することで、業務の適正な運営を確保しようとする、国土交通省の告示による制度。

賃貸住宅標準契約書（P53、P70）

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 (P46、P47、P62、P63、P69)

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 (P63、P65)

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 V (Domestic Violence) (P51)

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。

特定優良賃貸住宅 (P33)

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。

都市防災不燃化促進事業 (P75)

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 (P28、P29、P30、P31、P71、P75)

静岡県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 (P65)

都市住民が、本人や家族のニーズなどに応じて、さまざまなライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農村漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在することなどにより、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の居住に加えた生活拠点を持つこと。

は行

ハザードマップ (P74、P75)

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 (P15、P38、P41、P50、P52、P54、P69、P72、P77、P80)

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 (P76)

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。

PFI (Private Finance Initiative) (P51)

公共施設等の整備・運営において、民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業手法。

PPP (Public Private Partnership) (P51)

公共サービスの提供について、「民間でできることは、できるだけ民間に委ねる」との原則のもと、官民の連携による公共サービスの提供手法。

複層ガラス (P59)

2枚以上の板ガラスを組み込み、その間に乾燥空気やアルゴンガス等を満たして封止したガラス。断熱性や遮音性が高くなり、結露しにくいメリットがある。

ま行

街なみ環境整備事業 (P73)

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 (P61)

マンション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者。

(公財)マンション管理センター (P60、P61)

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 (P60)

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 (P61)

(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、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）（P61）

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。（公財）マンション管理センターが運営。

や行

家賃債務保証制度（P51、P79）

高齢者、障害のある方、子育て世帯、外国人および解雇等による住居退去者等が賃貸住宅に入居する際の家賃債務等を保証し、賃貸住宅への入居を支援する制度。

U I J ターン（P65）

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ことに。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）（P44、P71、P72、P92）

「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」という非常に幅広い意味で使われる概念。

要支援・要介護認定者（P8）

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

リフォーム支援ネット（P58）

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（P55、P69、P81）

高齢者等が、住宅や土地などの資産を担保にして生活資金を借り、死亡後にその担保を売却して返済にあてる制度。「住替え型」は、他の住宅に移り住む資金調達のため、持家の貸し出しにより家賃収入を得る方式。

緑地協定（P73）

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。

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