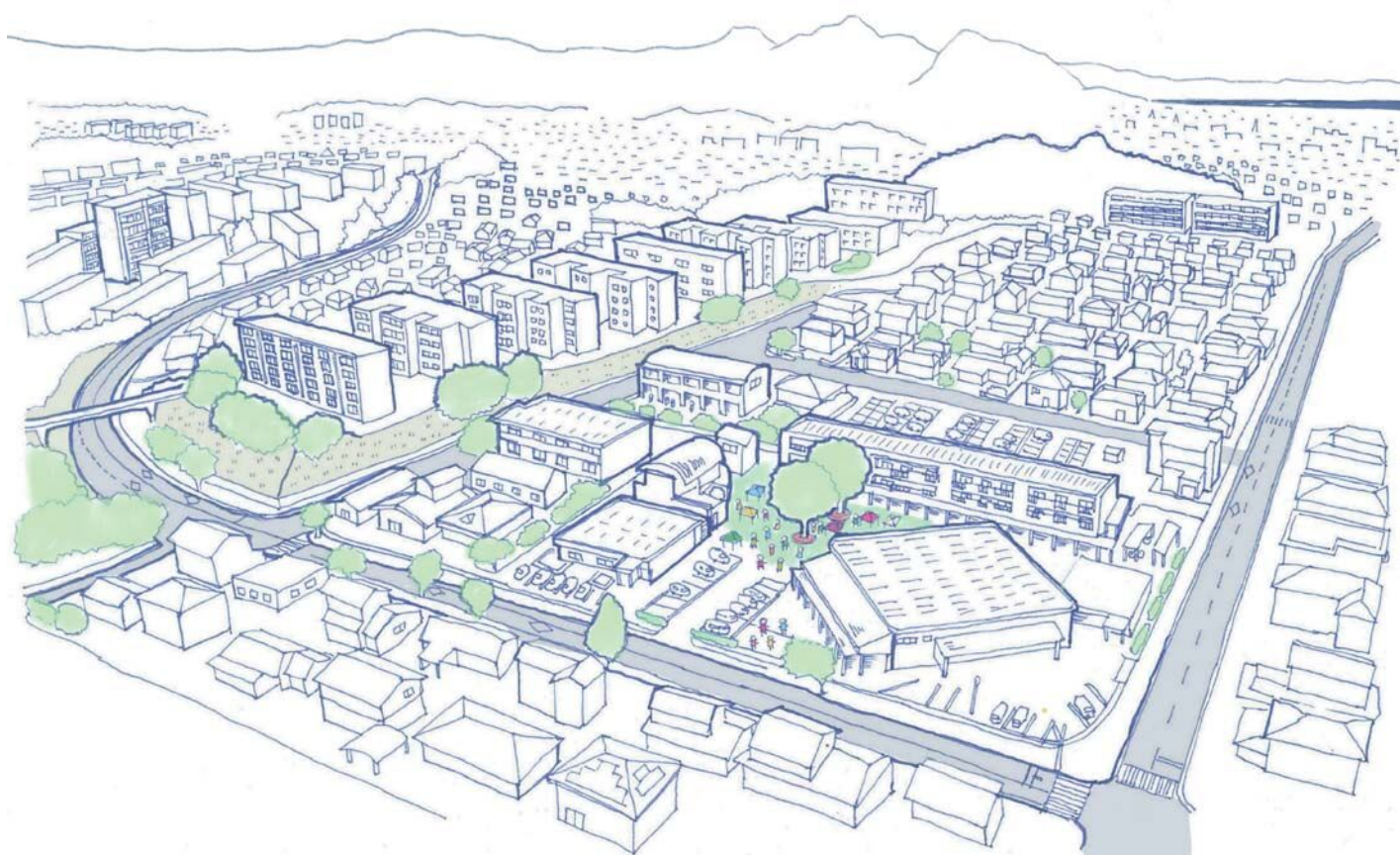


大分県住生活基本計画

(大分県マンション管理適正化推進計画)

～ 地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現 ～



令和4年3月
大分県

はじめに

住宅は、私たちが生活し、活動するための大切な基盤です。家族と暮らし、人を育て、憩い、やすらぐことのできるかけがえのない空間であり、社会生活や地域のコミュニティ活動を支える場でもあります。

国は、平成 18 年 6 月に制定された住生活基本法において、国民の住生活の質の向上を図る政策への本格的な転換の道筋を示すとともに、同法に掲げる基本理念や基本的施策を具体化し、それを推進していくため、住生活基本計画（全国計画）を策定しました。これを受け、本県では、住宅政策の理念や目標、具体的な施策などを定める基本的な計画として、平成 19 年 3 月に「大分県住生活基本計画」を策定し、その後、5 年ごとに見直しを行ってきたところです。

しかしながら、人口減少・少子高齢化社会の到来、地球温暖化などの気候変動、新型コロナウイルスの感染拡大、老朽化マンションの増加などが問題となってきています。また、平成 28 年 4 月に発生した熊本地震、令和 2 年 7 月豪雨など、激甚化する自然災害への対応がより一層重要となっています。

このように住まいをとり巻く環境が大きく変化するなか、令和 2 年度に全国計画の見直しが行われ、新たな日常や DX の進展等に対応した住まい方の実現、既存住宅中心の施策体系への転換、住宅施策と福祉施策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化、脱炭素社会の実現など、今後 10 年間の住宅政策の方向性が示されたことから、本県においても見直しを行うこととし、令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間の計画期間とする新たな「大分県住生活基本計画」を策定しました。

新たな計画は、「地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現」を基本理念と位置づけながら、“多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実”、“未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成”、“おおいた暮らしの魅力向上と地域文化の継承”を基本目標としています。これを契機に県民の皆様とともに、全ての県民の住生活の安定確保及び質の向上がより一層推進されることを期待しています。

最後に、本計画の見直しにあたりまして貴重なご意見、ご提言をいただきました大分県住生活基本計画策定委員会の委員の方々をはじめ、ご協力いただきました関係者の皆様に心からお礼申し上げます。

令和 4 年 3 月
大分県土木建築部長 島津 恵造

目 次

第1章 大分県住生活基本計画見直しの背景と課題	1
1 計画策定の背景と目的.....	1
2 大分県住生活基本計画の基本的な方針.....	1
3 計画の位置づけ.....	2
4 計画期間.....	2
5 大分県の住生活を取り巻く現状と課題.....	3
第2章 住宅政策の基本理念と基本目標	6
1 住宅政策の基本理念.....	6
2 持続可能な社会を目指して～SDGsの実現～.....	6
3 基本目標.....	7
第3章 基本施策と成果指標	8
1 施策の構成.....	8
2 施策体系.....	8
3 基本施策の展開.....	14
（基本目標1 多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実）.....	14
基本施策1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備.....	14
基本施策2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備.....	16
基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境の整備.....	18
（基本目標2 未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成）.....	20
基本施策1 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上.....	20
基本施策2 脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上や長寿命化.....	22
基本施策3 適切な住宅の維持管理や既存住宅流通の活性化.....	24
（基本目標3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承）.....	27
基本施策1 防災・減災まちづくりの推進と被災者への居住支援の充実.....	27
基本施策2 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上.....	30
基本施策3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化.....	32
第4章 公営住宅の適切な供給	36
1 公営住宅の現状.....	36
2 今後の供給方針.....	36
3 公営住宅の供給目標量.....	38

第5章 大分県マンション管理適正化推進計画	39
1 計画策定の背景と目的	39
2 マンション管理に関する現状と課題	40
3 マンション管理の適正化に関する目標	42
4 施策	43
5 大分県マンション管理適正化指針	45
6 その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項	49
第6章 重点施策	51
重点施策1 住宅確保要配慮者の居住支援ネットワーク体制の整備	51
重点施策2 脱炭素社会の実現に向けたネットワーク体制の整備	53
重点施策3 地方創生を支える子育て住環境の整備	54
第7章 計画推進に向けて	55
1 計画推進にあたっての役割分担と連携	55
2 計画の進行管理	56
資料編1 大分県の住生活を取り巻く現状	58
資料編2 住生活基本法	68
資料編3 住生活基本計画（全国計画）	73
用語解説	90
大分県住生活基本計画策定委員会 委員名簿	94

* 印のついた用語の意味は、用語解説（P90）に掲載しています。

第1章 大分県住生活基本計画見直しの背景と課題

1 計画策定の背景と目的

大分県では、平成18年6月に制定された「住生活基本法」及びそれを推進する計画である「住生活基本計画（全国計画）」に基づく都道府県計画として、平成19年3月に「大分県住生活基本計画」を策定しました。その後、「住生活基本計画（全国計画）」の改定を踏まえて、本県においても平成24年4月及び平成29年3月に改定し、「地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現」に向けて様々な住宅施策を展開してきました。

そのような中、国では住宅を取り巻く課題に対応すべく、高齢者等の住宅確保要配慮者*に対する賃貸住宅の供給として民間の空き家・空き室の活用の促進等を目的とした「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律」が平成29年10月に全面施行されました。

また、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションの急増が見込まれていることから、維持管理の適正化やマンションの再生に向けた取組の強化を目的とした「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」が令和2年6月に公布されました。

さらには、住宅や建築物の省エネルギー対策の強化を目的に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律」が令和3年4月から施行されるなど、脱炭素社会の実現に向けた大きな動きがみられます。

また、2020年に発生した新型コロナウイルス感染症の拡大に伴って、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方のニーズが生じており、住宅分野でもそのような新たなニーズへの対応が求められています。

以上のような背景を踏まえ、令和2年6月策定の「安心・活力・発展プラン2015～2020改訂版～」（長期総合計画）、令和2年3月策定の「おおいた土木未来（ときめき）プラン2015（改訂）」（土木建築部長期計画）との整合を図りつつ、新たな住生活の課題への対応を目的に「大分県住生活基本計画」の見直しを行います。

2 大分県住生活基本計画の基本的な方針

住宅は、県民の生活基盤であり、人や家族を育み、憩いやすらぐことができる必要不可欠な空間であるとともに、街並みや景観をつくる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社会的な資産としての性格をもちます。

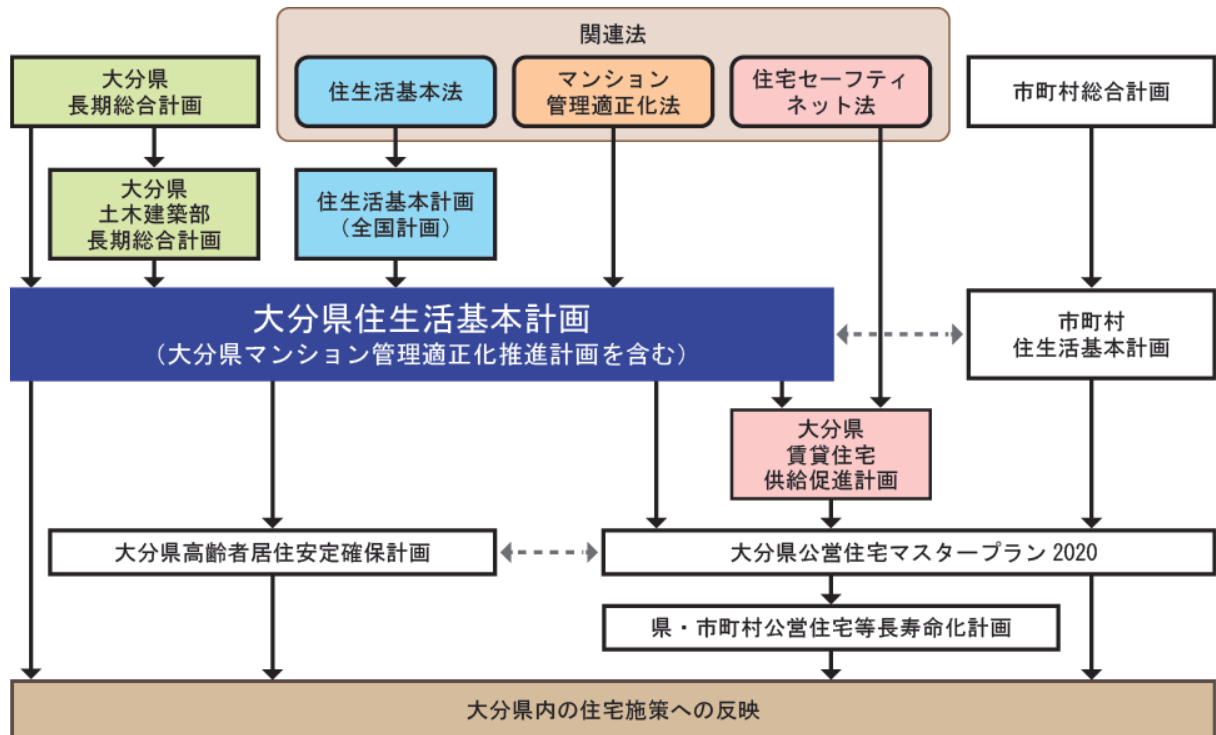
一方、住宅をとり巻く住環境は、住宅と生活道路や公園・緑地、日常生活のサービスなどの周辺環境で構成され、災害や犯罪、騒音等に対し安全・安心であること、緑や景観の美しさを感じることで、日常生活を支えるサービスが利用しやすいことなど、安全で豊かな住環境の形成が望まれます。

本計画は、住宅や周辺の住環境によって形成される県民の住生活を対象としたものであり、全ての県民の住生活の安定確保及び質の向上を図るため、関連計画との連携を深めながら、住宅・住環境に関する総合的な施策に取り組みます。

3 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条の規定に基づき、大分県の区域における住民の住生活の安定の確保及び向上に関する基本的な計画として定めるものです。

また、県民や住宅関連事業者の参画と協働のもとに、本県が住宅政策を総合的に推進するための計画であり、県内の市町村が地域の実情に応じた住宅施策を展開する際の指針となるものです。



○関連計画：大分県耐震改修促進計画

4 計画期間

計画の期間は、見直しを行った令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とします。また、本県の社会経済や住宅状況の変化、あるいは施策の進捗状況、さらに関連する計画との整合性などから定期的に評価、分析し、見直すものとします。

計画期間：令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間

見直し時期：概ね 5 年

5 大分県の住生活を取り巻く現状と課題

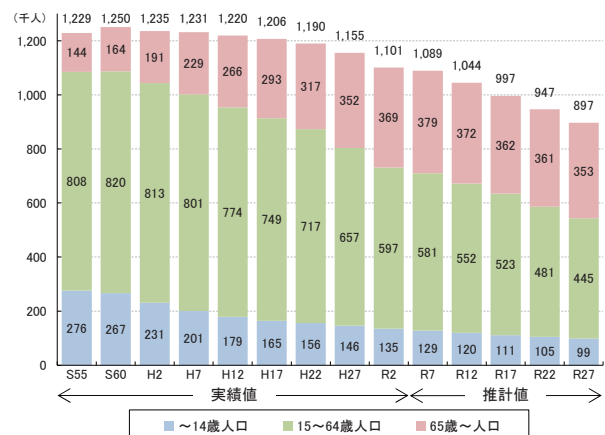
【居住者の視点】

(1) 人口減少社会

本県の人口は減少が続いており、令和 27 年には 90 万人を下回ると推計され、15 歳未満人口と 15～64 歳人口が特に減少する見込みです。

住宅政策においても、人口減少に対応した住環境やコミュニティ形成、人口減少の抑制に向けた子育てしやすい住宅・住環境づくりなどが必要とされています。

■年齢3区分別人口の推移と推計(大分県)



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

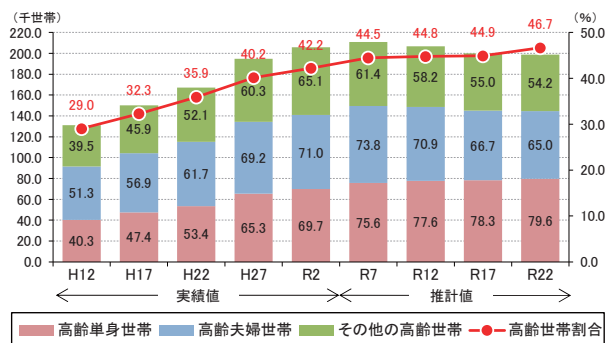
課題 ・人口減少に対応したまちづくりの推進と人口減少の抑制に向けた子育て環境の充実

(2) 少子高齢社会

人口減少とともに、少子高齢化が進行しており、子育て世帯や三世帯が減少するなど、家族構成の変化が続いています。

また、高齢者を含む世帯の割合は増加が続いており、令和 22 年には 46.7%になると推計されています。特に、高齢単身世帯は増加が続き、令和 22 年には約 8 万世帯になると見込まれています。

■高齢者を含む世帯の推移と推計(大分県)



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

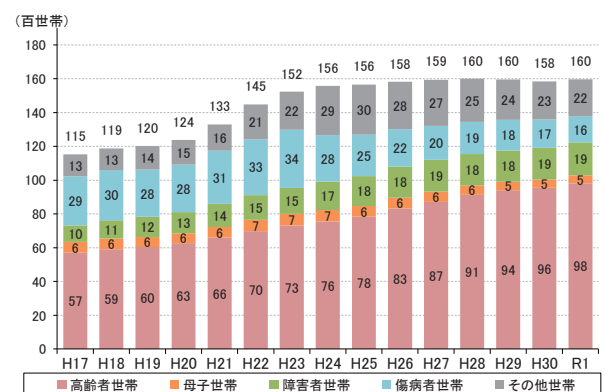
課題 ・地域における子育て支援の充実や安心して子育てできる住宅・住環境づくり
・高齢者が健康状態や家族の状況に応じて、安心して住み続けることができる環境づくり

(3) 住宅確保要配慮者*

世帯主が 65 歳以上の高齢世帯は令和 7 年度まで増加見込みで、高齢化率はそれ以降も増加の見込みです。本県の生活保護世帯は近年横ばいで推移していますが、高齢者と障がい者世帯では増加傾向にあります。

また、住宅セーフティネット*の中核として公営住宅が必要とされている一方で、住宅数が世帯数を上回っており、戸建ての空き家と賃貸住宅の空き室が増加しています。

■生活保護世帯の推移(大分県)



資料：大分県の生活保護（令和元年度実績報告）

課題 ・住宅の確保に困っている人に対する相談及び入居後の生活支援体制の充実
・公営住宅の適正な管理・供給、民間賃貸住宅の活用

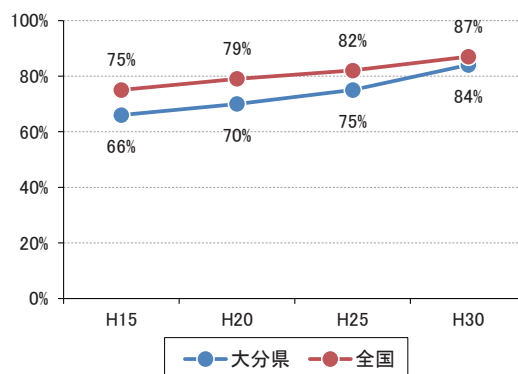
【住宅の視点】

(4) 住宅の安全性・居住水準・居住ニーズ

本県の住宅の耐震化率は84%（平成30年）、バリアフリー化率は43.2%であり、引き続き住宅の安全性向上が必要です。その他、防犯性、遮音性など、適切な水準による住宅供給が求められます。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機として、在宅勤務など生活様式が大きく変化しており、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応できる住宅が求められています。

■住宅の耐震化率の推移(大分県)



耐震化率は、「新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅戸数」÷「住宅総戸数」で算出（いずれも居住世帯のある住宅の戸数を用いる）

資料：住宅・土地統計調査（特別集計）

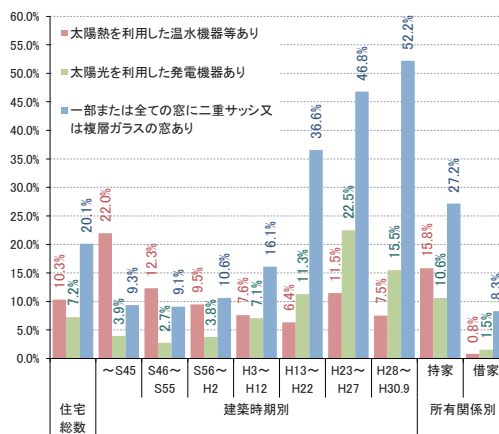
課題

- ・耐震改修やリフォーム、建替えなどによる住宅の安全性の確保や居住水準の向上
- ・コロナ禍を契機とした住宅内テレワークなど、多様なライフスタイルへの対応

(5) 住宅の省エネルギー性能

国は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「2050年カーボンニュートラル」を宣言しました。そのために住宅の省エネルギー化が不可欠ですが、建築時期が新しい住宅は省エネ設備の設置が増加傾向にあるものの、十分な性能を備えているとは言えず、県民アンケートでは回答者の37.2%が住宅の温熱環境（暑さ、寒さ）に不満があると回答しています。

■省エネルギー化の動向(大分県)



資料：平成30年住宅・土地統計調査

課題

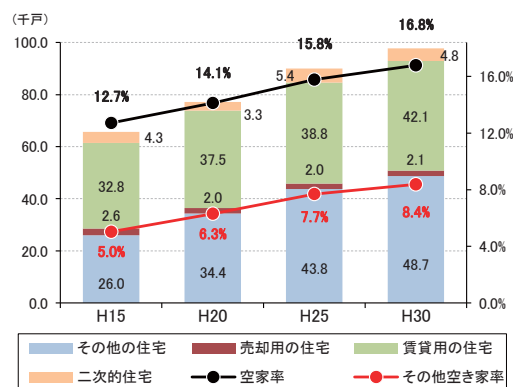
- ・脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー性能等の向上

(6) 住宅の維持管理、既存住宅の循環利用

住宅は所有者等により適切に維持管理されなければ、劣化が進行し快適な住生活の維持が困難になることが懸念されます。特に、複数の区分所有者で管理を行う分譲マンションにおける適切な維持管理が求められます。

また、近年、活用の予定がない空き家が増加していますが、この状態が続けば放置空き家となって、周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

■空き家数と空家率の推移(大分県)



資料：住宅・土地統計調査

課題

- ・マンション管理の適正化
- ・消費者が安心して既存住宅を選択できる環境づくり
- ・管理不全空き家の未然防止、多様な活用の促進

【地域・産業の視点】

(7) 頻発化・激甚化する自然災害

平成 28 年熊本地震では、県内で約 8,300 棟の住宅が被害を受けました。東日本大震災をはじめ大規模な地震が全国で多発しており、切迫する南海トラフ地震においては、沿岸部を中心に甚大な被害を受けることが危惧されています。

また、ここ 30 年で「1 時間当たり 50mm を超える激しい雨」が 1.4 倍に増加するなど、地球温暖化による気候変動で極端な気候現象の発生が頻発化し、洪水や土砂災害等の自然災害が激甚化しています。

■平成 28 年熊本地震の被害状況(大分県)

	人的被害 (人)				住宅の被害 (棟)			総数
	死者	重傷	軽傷	総数	全壊	半壊	一部損壊	
大分県	3	11	22	36	9	222	8,062	8,293
大分市		2	1	3	1	1	102	104
別府市			7	7	4	70	5,078	5,152
中津市						1	21	22
日田市		2	6	8			90	90
佐伯市							3	3
津久見市							11	11
竹田市			1	1	1	6	145	152
杵築市							2	2
宇佐市			2	2	1		20	21
豊後大野市							44	44
由布市	3	7	5	15	1	132	2,316	2,449
日出町							17	17
九重町					1	11	199	211
玖珠町						1	14	15

※一部損壊は、半壊に至らない程度の被害(ガラスが数枚破損した程度は除く)

資料：大分県防災対策室(平成 29 年 3 月 27 日付 最終報)

課題 ・住宅・住宅地における大規模災害への多様な備え

(8) 地域の持続性・地域コミュニティ

本県は人口の自然減及び社会減が続いています。他県との人口移動をみると転出が超過していますが、豊後高田市、由布市等で転入が超過となっています。また、県内の人口移動をみると、大分市への人口移動が集中するなど、都市部での居住ニーズが伺われます。

一方、小規模集落(高齢化率が 50%以上の集落)は今後増加し、令和 12 年には全集落の 43.7%を占めることが見込まれており、地域活力の低下などが懸念されます。

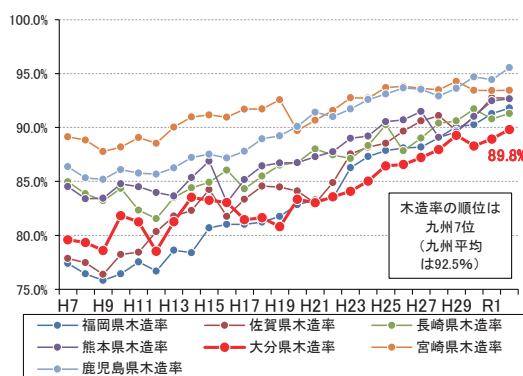
課題 ・地域コミュニティの活性化や景観づくりなど愛着を持って住み続けることができる魅力ある地域づくり
・地域の魅力を活かした移住・定住の促進

(9) 住宅関連産業

九州内で比較すると本県の木造住宅率は低く、木造技術者の減少や、気候・風土に適した伝統的な住文化の継承、県産材の消費拡大による健全な森林づくり等への影響が懸念されます。

住宅産業全体では、生産、エネルギー管理、高齢者の見守りなど多くの分野で先端技術の活用による生産性や生活利便性の向上が期待されるとともに、これらの技術や省エネ基準等の最新の動向に対応できる住宅関連事業者の育成が求められます。

■新設着工戸建住宅に占める木造住宅率の推移



木造率は新設着工住宅(戸建)に占める木造住宅(戸建)の割合

資料：建築着工統計

課題 ・多様な居住ニーズや住宅性能基準・省エネ基準等に対応できる住宅関連事業者の育成
・木造住宅や和の住まいの普及と県産材の消費拡大
・生産性の向上やIoT*を活用した高齢者の見守りなど先端技術の導入

第2章 住宅政策の基本理念と基本目標

1 住宅政策の基本理念

住宅は、県民の生活を支える基盤であるとともに、街並みや景観をつくる重要な構成要素です。安全で質が高く、地域と調和した住まいを確保することは、県民の生活を豊かにするとともに、魅力的な地域づくりにつながります。また、住まいが地域の歴史や文化とともに引き継がれることは、地域の持続性を高めることにつながります。近年では、脱炭素社会への対応、新たな生活様式への対応、住宅セーフティネット*の充実など、社会的課題の解決のためにも、住宅の質の向上や住生活を支える産業の発展、居住支援等の充実が、より一層求められるようになりました。

また、大分県長期総合計画「安心・活力・発展プラン 2015～2020 改訂版～」では、『健やかで心豊かに暮らせる安心の大分県』、『いきいきと働き地域が輝く活力あふれる大分県』、『人を育み基盤を整え発展する大分県』を基本目標に掲げています。総合計画では、県民が暮らしを立て、仕事をして、子どもを育てる大切な古里として、誰もが心豊かに安心して暮らし、活力があり仕事が成り立って、将来とも発展可能性豊かな大分県をつくっていくこととしており、住まいづくり・住宅政策もその実現に大きな役割を担っています。

このような住まいが担う役割や大分県長期総合計画で掲げる基本目標を踏まえ、住宅政策の基本理念を以下のように定めます。

基本理念

地域の自然や文化を活かした安全で豊かな住生活の実現

2 持続可能な社会を目指して～SDGsの実現～

平成 27 年（2015 年）9 月の国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」の中核をなす SDGs（持続可能な開発目標：Sustainable Development Goals）は、持続可能な世界を実現するための 17 のゴールと 169 のターゲットで構成される国際目標であり、経済・社会・環境をめぐる広範囲な課題を不可分なものとして統合的に解決することを目指しています。

地球上の誰一人取り残さないことを基本方針としている SDGs の理念は、「安心」「活力」「発展」の基本目標のもと、将来とも発展可能性豊かな大分県をつくっていく本県の取組と軌を一にするものであり、引き続き、「安心・活力・発展」の大分県づくりを進めることによって、持続可能な社会の実現を図ります。

3 基本目標

<居住者の視点>

基本目標 1 多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実

住まいに対するニーズは、健康状態、家族構成、世帯の収入、住まいに対する趣向等によって様々で、子育て期や高齢期などライフステージによっても異なります。また、厳しい社会経済情勢の影響を受けて、住まいに不安を抱える人が多様化しています。

そのため、住み慣れた地域に多様な住まいがあり、自分にあった住まいを選択できることが重要です。また、ひとり暮らし高齢者やひとり親世帯など居住が不安定になりやすい人に対する多様なサポートも重要です。

これらを踏まえ、ライフステージやライフスタイルに応じて適切な住宅を選択できる環境づくり、多様な世代が支え合い共生する環境づくり、公営住宅の適切な供給や住宅確保要配慮者*に対する居住支援の充実等により「多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実」を目指します。

<住宅の視点>

基本目標 2 未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

住宅が量的に充足している現状においては、既存住宅の性能を適切に確保しながらそれらを有効に活用することが重要であり、新たに建設される住宅については、長く住み続けられる良質なストックとなるような性能を確保することが重要です。

また、省エネルギー性能の一層の向上、耐震性の確保など、住宅を取り巻く環境の変化（社会的な要請）への対応が重要です。

これらを踏まえ、所有者による適切な維持管理、既存住宅流通の環境整備、省エネルギー化といった住宅ストックの性能の向上等に取り組むことにより「未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成」を目指します。

<地域・産業の視点>

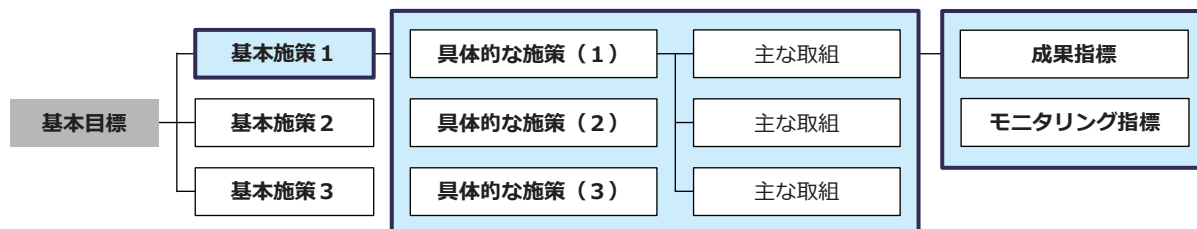
基本目標 3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承

私たちの暮らしは、住宅とそれを取り巻く地域の環境の上に成り立っています。そのため、住宅だけでなく周辺的生活環境も重要であり、自然災害に対して安全であること、住民同士のつながりが良好であること、地域に愛着や誇りを持つこと、地域に適した良質な住まいづくりの担い手がいることなどが求められます。

これらを踏まえ、安全で魅力的な住宅・住宅地の形成、地域コミュニティの維持・向上、住生活を支える住宅関連産業の発展に取り組むことにより「“おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承」を目指します。

第3章 基本施策と成果指標

1 施策の構成



- 基本施策** : 基本目標別に施策の方向性を示します。
- 具体的な施策** : 基本施策を実現するための具体的な取組の柱を示します。
- 主な取組** : 具体的な施策を実現するために実施する取組を示します。
- 成果指標** : 計画の進捗状況を測る物差しとして設定する指標とその目標値を示します。住生活の安定確保と質の向上の程度を示すもの、住生活の安定確保と質の向上のために特に重要と考える取組の程度を示すものを設定します。
- モニタリング指標** : 計画の進捗状況に関連が深く、継続的に注視する指標を示します。住宅施策以外の取組による影響が大きいものや、直接的に住生活の安定確保と質の向上の程度を示す取組でないものを設定しています。目標値はありませんが、指標が向上されるよう関連施策に取り組みます。

2 施策体系

基本目標1 多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実

基本施策1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備

具体的な施策

- (1) 子育てに配慮した住宅の供給促進
- (2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備

基本施策2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備

具体的な施策

- (1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進
- (2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備

基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境の整備

具体的な施策

- (1) 住宅確保要配慮者*に対する円滑入居や居住支援の充実
- (2) 公営住宅の適切な管理・供給

基本目標 2 未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成

基本施策 1 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上

具体的な施策

- (1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上
- (2) 多様なライフスタイルに合わせたリフォームの推進

基本施策 2 脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上や長寿命化

具体的な施策

- (1) 省エネルギー化や再生可能エネルギー活用の促進
- (2) 長寿命で良質な住宅の供給促進

基本施策 3 適切な住宅の維持管理や既存住宅流通の活性化

具体的な施策

- (1) 住宅・マンションの適正な維持管理の促進
- (2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進
- (3) 空き家の積極的な活用や管理不全空き家の除却推進

基本目標 3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承

基本施策 1 防災・減災まちづくりの推進と被災者への居住支援の充実

具体的な施策

- (1) 防災・減災の意識啓発
- (2) 住宅地の安全性の向上や災害ハザードエリア*からの居住誘導の促進
- (3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援

基本施策 2 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上

具体的な施策

- (1) 持続可能な地域づくりの推進
- (2) 過疎地域*等におけるネットワーク・コミュニティ*の構築・定住促進
- (3) 良好な景観の形成及び歴史的な街並みの継承

基本施策 3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化

具体的な施策

- (1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成
- (2) 木造振興や伝統的な住文化の継承
- (3) 住宅産業における先端技術の導入やDX*の推進

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



(参照) 持続可能な開発のための 2030 アジェンダ (国際連合広報センター)

https://www.unic.or.jp/activities/economic_social_development/sustainable_development/2030agenda/

■ 持続可能な開発目標 (SDGs) の概要

目標 1 (貧困)	貧困をなくそう
目標 2 (飢餓)	飢餓をゼロに
目標 3 (保健)	すべての人に健康と福祉を
目標 4 (教育)	質の高い教育をみんなに
目標 5 (ジェンダー)	ジェンダー平等を実現しよう
目標 6 (水・衛生)	安全な水とトイレを世界中に
目標 7 (エネルギー)	エネルギーをみんなに そしてクリーンに
目標 8 (経済成長と雇用)	働きがいも経済成長も
目標 9 (インフラ、産業化、イノベーション)	産業と技術革新の基盤をつくろう
目標 10 (不平等)	人や国の不平等をなくそう
目標 11 (持続可能な都市)	住み続けられるまちづくりを
目標 12 (持続可能な生産と消費)	つくる責任 つかう責任
目標 13 (気候変動)	気候変動に具体的な対策を
目標 14 (海洋資源)	海の豊かさを守ろう
目標 15 (陸上資源)	陸の豊かさも守ろう
目標 16 (平和)	平和と公正をすべての人に
目標 17 (実施手段)	パートナーシップで目標を達成しよう

■大分県住生活基本計画とSDGsとの対応関係

基本目標1 多様な居住ニーズに応える 住まいの確保と支援の充実	基本施策1 子育て満足度 日本一を支える 住まい・住環境の整備	(1) 子育てに配慮した住宅の供給促進	1 貧困をなくそう	3 すべての人に健康と福祉を	5 ジェンダー平等を實現しよう		11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(2) 地域ぐるみで子どもを育てる環境の整備	1 貧困をなくそう	3 すべての人に健康と福祉を	5 ジェンダー平等を實現しよう		11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進		3 すべての人に健康と福祉を			11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
	基本施策2 健康寿命日本一を支える 住まい・住環境の整備	(2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備		3 すべての人に健康と福祉を			11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(1) 住宅確保要配慮者に対する円滑入居や居住支援の充実	1 貧困をなくそう	3 すべての人に健康と福祉を	5 ジェンダー平等を實現しよう	10 やるべきの仕事をなくそう	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
	基本施策3 住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境の整備	(2) 公営住宅の適切な管理・供給	1 貧困をなくそう	3 すべての人に健康と福祉を	5 ジェンダー平等を實現しよう	10 人や国の不平等をなくそう	11 住み続けられるまちづくりを	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上	4 質の高い教育をみんなに			11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
	基本目標2 良質な住宅ストックの形成 未来世代に継承できる	基本施策1 安全で快適に 住み続けるための 住まいの維持と質の向上	(2) 多様なライフスタイルに合わせたリフォームの推進	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも経済成長も	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
			(1) 省エネルギー化や再生可能エネルギー活用の促進	4 質の高い教育をみんなに	7 清潔なエネルギーをすべての人に	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナリシップで目標を達成しよう
基本施策2 脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上や長寿命化		(2) 長寿命で良質な住宅の供給促進	4 質の高い教育をみんなに			11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナリシップで目標を達成しよう
		(1) 住宅・マンションの適正な維持管理の促進	4 質の高い教育をみんなに			11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
基本施策3 適切な住宅の維持管理や 既存住宅流通の活性化		(2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進	4 質の高い教育をみんなに			11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(3) 空き家の積極的な活用や管理不全空き家の除却推進	4 質の高い教育をみんなに	10 人や国の不平等をなくそう	11 住み続けられるまちづくりを	12 つくる責任 つかう責任	17 パートナリシップで目標を達成しよう		
		(1) 防災・減災の意識啓発	1 貧困をなくそう	4 質の高い教育をみんなに	11 住み続けられるまちづくりを		13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
基本目標3 “おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承		基本施策1 防災・減災まちづくりの 推進と被災者への 居住支援の充実	(2) 住宅地の安全性の向上や災害ハザードエリアからの居住誘導の促進	1 貧困をなくそう	4 質の高い教育をみんなに	11 住み続けられるまちづくりを		13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナリシップで目標を達成しよう
			(3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援	1 貧困をなくそう		11 住み続けられるまちづくりを		13 気候変動に具体的な対策を	17 パートナリシップで目標を達成しよう
	(1) 持続可能な地域づくりの推進				11 住み続けられるまちづくりを		17 パートナリシップで目標を達成しよう		
	基本施策2 いつまでも住み続けたい と思える住宅地の 魅力の向上	(2) 過疎地域等におけるネットワーク・コミュニティの構築・定住促進			11 住み続けられるまちづくりを		17 パートナリシップで目標を達成しよう		
		(3) 良好な景観の形成及び歴史的な街並みの継承	4 質の高い教育をみんなに		11 住み続けられるまちづくりを		17 パートナリシップで目標を達成しよう		
		(1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	10 人や国の不平等をなくそう	15 陸の豊かさも守ろう	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
	基本施策3 地域の暮らしを支える 住宅関連産業の活性化	(2) 木造振興や伝統的な住文化の継承	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう	12 つくる責任 つかう責任	15 陸の豊かさも守ろう	17 パートナリシップで目標を達成しよう	
		(3) 住宅産業における先端技術の導入やDXの推進	4 質の高い教育をみんなに	8 働きがいも経済成長も	9 産業と技術革新の基盤をつくろう		17 パートナリシップで目標を達成しよう		

■ 住生活を取り巻く課題と施策の対応関係

基本目標 基本施策 具体的な施策	基本目標 1					
	基本施策 1		基本施策 2		基本施策 3	
	(1) 子育てに配慮した住宅の供給促進	(2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備	(1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進	(2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備	(1) 住宅確保要配慮者に対する円滑入居や居住支援の充実	(2) 公営住宅の適切な管理・供給
大分県の住生活を取り巻く課題						
居住者の視点	人口減少に対応したまちづくりの推進と人口減少の抑制に向けた子育て環境の充実	●	●			
	地域における子育て支援の充実や安心して子育てできる住宅・住環境づくり	●	●			● ●
	高齢者が健康状態や家族の状況に応じて、安心して住み続けることができる環境づくり			●	●	● ●
	住宅の確保に困っている人に対する相談及び入居後の生活支援体制の充実	○	○	○	○	● ●
	公営住宅の適正な管理・供給、民間賃貸住宅の有効活用					● ●
住宅の視点	耐震改修やリフォーム、建替えなどによる住宅の安全性の確保や居住水準の向上	○		○		
	コロナ禍を契機とした住宅内テレワークなど、多様なライフスタイルへの対応	○		○		
	脱炭素社会の実現に向けた住宅の省エネルギー性能等の向上					
	マンション管理の適正化					
	消費者が安心して既存住宅を選択できる環境づくり					○
	管理不全空き家の未然防止、多様な活用の促進					○
地域・産業の視点	住宅・住宅地における大規模災害への多様な備え					○ ○
	地域コミュニティの活性化や景観づくりなど愛着を持って住み続けることができる魅力ある地域づくり					
	地域の魅力を活かした移住・定住の促進					
	多様な居住ニーズや住宅性能基準・省エネ基準等に対応できる住宅関連事業者の育成					
	木造住宅や和の住まいの普及と県産材の消費拡大					
	生産性の向上やIoTを活用した高齢者の見守りなど先端技術の導入			○		

● 課題に対応した施策

未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成	基本目標2						“おおいた暮らし”の魅力向上と地域文化の継承	基本目標3								
	基本施策1		基本施策2		基本施策3			基本施策1		基本施策2		基本施策3				
	安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上		脱炭素社会の実現に向けた省エネルギー性能の向上や長寿命化		適切な住宅の維持管理や既存住宅流通の活性化			防災・減災まちづくりの推進と被災者への居住支援の充実		いつまでも住みたいと思える住宅地の魅力の向上		地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化				
(1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上	(2) 多様なライフスタイルに合わせたリフォームの推進	(1) 省エネルギー化や再生可能エネルギー活用の促進	(2) 長寿命で良質な住宅の供給促進	(1) 住宅・マンションの適正な維持管理の促進	(2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進	(3) 空き家の積極的な活用や管理不全空き家の除却推進	(1) 防災・減災の意識啓発	(2) 住宅地の安全性の向上や災害ハザードエリアからの居住誘導の促進	(3) 大規模被災後の復興・復旧過程における被災者への居住支援	(1) 持続可能な地域づくりの推進	(2) 過疎地域等におけるネットワーク・コミュニティの構築・定住促進	(3) 良好な景観の形成及び歴史的な街並みの継承	(1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成	(2) 木造振興や伝統的な住文化の継承	(3) 住宅産業における先端技術の導入やDXの推進	
		○		○	○	○	●				●	●				
								○	○		○	○				
		○						○	○		○	○				○
										●						
	●	●	●	●				○	○					○		○
		●			●	●								○		○
	●	●	●	●										○		○
	●				●									○		○
	●	●			●	●	●							○		○
	●	●					●							○		○
	○					○		●	●	●	○	○		○		
								○	○		●	●	●			
		○				○	○				●	●	●			
	○	○	○	○	○	○	○							●	●	●
														●	●	
			○			○										●

○ 課題解決のため、関連して実施する施策

3 基本施策の展開

(基本目標 1 多様な居住ニーズに応える住まいの確保と支援の充実)

基本施策 1 子育て満足度日本一を支える住まい・住環境の整備



(1) 子育てに配慮した住宅の供給促進

子どもを産み育てたいと思える環境をつくるため、子育て世帯が求める住宅の質を確保できるよう、子ども部屋の改修や増築、浴室やトイレのリフォームなど子育て世帯向けのリフォームを促進します。また、世代間で助け合いながら子育てできる三世代同居や近居を希望する世帯が実施する住宅リフォームや、住宅内テレワークスペースの設置などの新たな生活様式に対応した住宅リフォームを促進します。

また、子育て支援のために、公営住宅において、地域の実情を踏まえた子育て世帯向けの住戸改善を行います。

その他、住宅金融支援機構と連携し、住宅取得に関する金利の優遇による住宅取得支援に取り組みます。

主な取組

- 子育て世帯に対する住宅リフォームの促進
- 三世代同居・近居に対応する住宅リフォームの促進
- 多様化する子育てニーズに適したリフォームの情報提供
- 公営住宅の子育て世帯向け改修
- 住宅金融支援機構と連携した住宅取得支援



(2) 地域ぐるみで子どもを育む環境の整備

安心して子育てできる住環境を実現するため、子育て支援などのサービスの充実が求められます。そのため、地域のニーズに応じて子育て支援施設の整備を促進し、特に公的賃貸住宅の供給の際は、地域の福祉サービスの状況をふまえながら、子育て支援施設の併設を検討します。

また、三世代での同居や近居は、祖父母等による子育ての支援を受けやすく、協力しながら子育てに取り組むことができます。そのため、三世代での近居等の希望が実現できるよう、ひとり親世帯や子育て世帯の公営住宅への優先入居に加えて近居世帯の優先入居を行うほか、公的賃貸住宅における三世代同居に配慮した住戸の確保に努めます。

さらに、住宅の広さや防犯性など、子育てしやすい住宅や住環境が求められています。子育て世帯が円滑に住まいを確保することができるよう、子育てに適した住まいに関する情報提供など、子育て世帯の入居支援に取り組みます。

その他、住宅の周辺の道路、公園、緑地などの住環境は、県民の住生活を構成する重要な要素であるため、関連計画と連携して住環境の充実を図ります。

主な取組

- ひとり親世帯や近居世帯など子育て世帯の公営住宅への優先入居
- 公的賃貸住宅における子育て支援施設の併設の推進
- 賃貸住宅への居住支援体制の充実

成果指標

	現況値	目標値
リフォーム説明会の実施回数	7回/年 (令和2年)	7回/年 (令和12年)

モニタリング指標

	現況値
子育て世帯の誘導居住面積水準 ^{※1} 達成世帯の割合	41.8% (平成30年)
誘導居住面積水準達成世帯の割合	66.0% (平成30年)

※1 誘導居住面積水準は、P87を参照

基本施策 2 健康寿命日本一を支える住まい・住環境の整備



(1) 安全・安心に生活するための高齢者向け住宅の普及促進

高齢化の急速な進行のため、高齢者が可能な限り住み慣れた地域で安心して生活できる住宅が求められます。

そのため、高齢者世帯の住宅リフォームの促進に取り組むとともに、バリアフリー化や室内の急激な温度差による体への影響を防ぐヒートショック*対策など、高齢者向けの住まいに求められる住宅の機能や性能に対する理解を図るなど技術者育成に努めます。

また、リフォームやリバースモーゲージ*、住み替えに適した住宅など、高齢者の住まいに関する情報提供や相談体制の充実を図るとともに、公営住宅においても高齢者向け住戸改善による住戸内や共用部のバリアフリー化を推進します。

さらに、高齢者が住宅市場において、安全・安心に暮らせる住まいを適切に選択できるよう、不動産事業者等と連携して適切な持家・借家の情報を得られる環境づくりに取り組みます。

その他、住まい環境整備モデル事業*など、高齢者等の居住の安定確保や健康維持・増進についての先導的な取組を実施する事業者を支援します。

主な取組

- 高齢者世帯に対する住宅リフォームの促進
- 在宅高齢者・在宅重度障がい者住宅改造助成事業による改修促進
- 公営住宅の住戸内・アプローチ^{※1}のバリアフリー化の推進
- 高齢者が安全・安心に暮らせる住まいの情報提供

※1 アプローチ：敷地から住戸玄関前まで



(2) 生活支援サービス等と連携した高齢者等が暮らしやすい住環境の整備

高齢者が可能な限り住み慣れた地域で自分らしい生活を続けるためには、地域の包括的な生活支援サービスや介護予防サービス等が利用しやすい住環境が求められます。

本県は、生活相談や安否確認等の生活支援サービスと連携したサービス付き高齢者向け住宅*や有料老人ホームの高齢者人口に対する供給量が他県に比べ多いことから、今後の高齢者人口の動向や地域の需要を考慮した供給を促進するとともに、サービスの質の向上や種類の多様化に取り組みます。

また、高齢者世帯が自分の身体能力や親族の居住地等に応じて適切な住まいを選択できるよう、不動産事業者や居住支援団体と連携し、適切な情報提供ができる体制の充実を図ります。

その他、I o T*技術を活用した高齢者の見守りサービスの普及や「大分県福祉のまちづくり条例」に基づく高齢者が利用する施設や地域のバリアフリー化を促進します。

主な取組

- 地域の需要やサービスの向上に配慮したサービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- 高齢者向け住宅を選びやすくする情報提供体制の充実
- 福祉施設・生活支援サービス等を併設した公営賃貸住宅の整備検討
- I o T技術を活用した見守りサービスの普及啓発

成果指標

	現況値	目標値
高齢者向け住宅等の割合※ ¹	4.2% (令和3年4月)	4.3% (令和5年)
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率※ ²	43.2% (平成30年)	60.0% (令和12年)
公営住宅住戸内バリアフリー整備戸数の割合※ ³	37.4% (令和2年度末)	45% (令和12年)

※1 高齢者向け住宅等の割合とは、65歳以上の人口に対する有料老人ホーム、軽費老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅及びシルバーハウジングの定員数又は戸数の割合。「おおいた高齢者安心住まいプラン（大分県高齢者居住安定確保計画）」（令和3年3月）に定めている。

※2 一定のバリアフリー化…2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※3 「大分県公営住宅マスタープラン2020」に定めた指標で、令和12年を目標年度としている。

モニタリング指標

	現況値
共用部分がバリアフリー化された共同住宅の割合	12.4%（平成30年）
サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	2,151戸（令和3年4月）

基本施策 3 住宅確保要配慮者が安心して生活できる環境の整備



(1) 住宅確保要配慮者に対する円滑入居や居住支援の充実

低額所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など多様化する住宅確保要配慮者*が安心して生活するためには、公営住宅のみでなく、民間賃貸住宅を活用した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。そのため、住宅確保要配慮者の入居支援だけでなく、入居後の見守りなどの居住支援まで、継続的に取り組む必要があります。

平成29年には、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（以下、住宅セーフティネット法）が改正され、住宅確保要配慮者であることを理由に入居を拒まないセーフティネット住宅*の登録制度が創設されました。住宅確保要配慮者が円滑に入居できるよう、不動産会社や大家へセミナー等を通してセーフティネット住宅の登録を促進し、適切な運用に活かすことができるよう、活用実態の把握に努めます。

県内では、不動産関係団体、居住支援関係団体及び行政により、住宅確保要配慮者の円滑入居や居住支援の充実を目的とした大分県居住支援協議会*を組織しています。居住支援に関する情報や課題を共有するとともに、各市町村で地域の福祉関係団体、不動産関係団体及び行政が相互に連携する居住支援ネットワーク体制の充実に取り組みます。

また、住宅セーフティネット法の改正により、居住支援を行う会社やNPO団体を居住支援法人として県が指定できるようになりました。さらに、大分県居住支援協議会では、令和2年度から住宅確保要配慮者へ寄り添った対応を行う不動産会社である「住宅さがしの協力店」の登録を開始しており、不動産関係団体への制度の周知により、居住支援法人や不動産会社等が連携して入居支援や居住支援に取り組む体制づくりを推進します。

その他、住宅確保要配慮者が住む住宅の水準向上のため、要件を満たした賃貸住宅のバリアフリー改修、省エネ改修工事などを行う事業者に対して、改修費の一部を支援する「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業*」の活用を促進します。

主な取組

- セーフティネット住宅の登録促進
- 居住支援法人による居住支援の促進
- 住宅確保要配慮者の住宅さがしの協力店の登録促進
- 市町村ごとの居住支援ネットワーク体制の整備



(2) 公営住宅の適切な管理・供給

住宅セーフティネットの中心的な役割を果たすため、公営住宅の適切な管理・供給を行うとともに、地域のニーズに合わせた施設の導入による居住環境の向上が求められます。

厳しい財政状況のなかで必要な公営住宅を確保するため、建物や構造物の定期的な点検を行うとともに、予防保全的な修繕、長寿命化に資する改善を計画的に実施します。

また、公営住宅を必要としている世帯の入居機会の拡大を図るため、入居基準や選定方法の見直し、収入基準超過者等の退去促進、住宅確保要配慮者の優先入居といった適正な入居管理に取り組みます。また、新規入居者との公平性に配慮しながら、育児支援や介護支援等の必要に応じた近居への住み替え、世帯人員と住宅のミスマッチを解消するための適切な規模の公営住宅への住み替えを促進します。

その他、公営住宅が地域福祉の役割を果たし地域の居住環境の向上を図るため、福祉部局と連携しながら、公営住宅の目的外使用制度によるグループホーム*としての活用や、建替え等に合わせた高齢者福祉、子育て支援施設等の導入や余剰地の活用などを検討します。

主な取組

- 公営住宅の予防保全的管理、長寿命化に資する改善の推進
- 入居基準や選定方法などの見直しによる適正な入居管理
- 多様な住宅確保要配慮者の公営住宅への優先入居

成果指標

	現況値	目標値
住宅確保要配慮者住宅さがし協力店 店舗数	38 者 (令和 3 年 8 月)	100 者 (令和 12 年)
セーフティネット住宅登録戸数	466 戸 (令和 2 年度末)	10,000 戸 (令和 12 年)

モニタリング指標

	現況値
居住支援法人の指定数	9 者 (令和 2 年度末)
公営住宅における医療・福祉・子育て支援等施設の導入団地数	7 団地 (令和 3 年)

基本施策 1 安全で快適に住み続けるための住まいの維持と質の向上



(1) 耐震化の促進等による住宅の安全性の向上

住み慣れた住宅に長く安心して住み続けるためには、災害に強い住まいづくりが求められます。今後 30 年以内に 70～80% の高い確率で発生が予測されている南海トラフ地震等による人的・経済的被害を軽減するため、「大分県耐震改修促進計画」に基づき、既存住宅の耐震化を促進します。そのため、耐震アドバイザーの派遣や木造住宅の耐震化補助制度の運用など、県民が安心して耐震化できるようにするための支援に取り組みます。

また、講習会の開催などにより、耐震診断や耐震改修に取り組む技術者・工務店の育成に取り組むとともに、安心して耐震補強業務を依頼できる「おおいた住まい守り隊」としての登録や県民への情報提供に取り組みます。

一方で、建築時期が古く老朽化が著しい住宅で、効率的な耐震化が見込めない場合には、安全性を確保するため建替え等による更新を促進します。

その他、アスベストや揮発性化学物質等による健康被害を防止するため、生活環境部が取り組む相談窓口の周知・運用や法令に基づく適切な規制を行うなど、健康に配慮した住宅の供給に努めます。

主な取組

- 耐震診断・耐震改修に関する情報提供や相談体制の充実
- 市町村と連携した耐震診断・耐震改修の支援
- 耐震診断・耐震改修に関わる技術者・事業者の育成・登録



(2) 多様なライフスタイルに合わせたリフォームの推進

新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、住宅内テレワークの需要が拡大し、在宅での時間が増えるなど、新たな生活様式に対するニーズが高まっています。住宅においても、新たな生活様式や、子育てしやすい住宅、三世帯同居などの多様なライフスタイルのニーズに応えるため、リフォームによる対応が求められます。

そのため、リフォーム支援事業や消費者向けセミナーの開催により県民のリフォームを支援するほか、県民が安心してリフォームに取り組むことができるよう、講習会の開催等によるリフォーム関連事業者の育成、関係機関や関係団体等と連携した、リフォーム関連事業者や施工事例などの情報提供・相談体制の整備を行います。

また、リフォームによる瑕疵から消費者を守り、安心してリフォームできるよう、リフォーム瑕疵保険の普及に努めます。

主な取組

- 子育て・高齢者世帯リフォーム支援事業を活用した住宅内テレワーク改修の推進
- 関係団体等と連携した事業者情報等の提供と相談体制の整備
- 住宅リフォームに関わる技術者や事業者の育成

成果指標

	現況値	目標値
住宅の耐震化率	84.0% (平成 30 年)	92% (令和 7 年)

基本施策 2 脱炭素社会の実現に向けた省エネ性能の向上や長寿命化



(1) 省エネルギー化や再生可能エネルギー活用の促進

環境に配慮した住宅は、地球環境の保全や脱炭素社会の実現につながると同時に、住まいの財産価値の向上にもつながることから、新築住宅はもとより、既存住宅における省エネルギー化の取組が重要です。

そのため、二重サッシの取り付けや外壁の断熱化などの既存住宅における省エネリフォームの支援を行うとともに、省エネリフォームを行う技術者や事業者の育成を図るため、省エネ住宅の設計や施工技術、省エネ計算等を習得できる講習会の開催などに取り組みます。

また、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとなることを目指したZEH*（ゼッチ）の普及が全国的な急務となっており、太陽光発電など再生可能エネルギーの普及とともに、断熱性能の向上や高効率な設備システムの導入など、地球環境に配慮した住宅の普及に取り組みます。

その他、建築物省エネ法（建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律）や低炭素建築物認定制度*、BELS*（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）など、地球環境への配慮の必要性の高まりから制定された法や制度に関する理解を深めるため、事業者に対する情報提供を行い、制度の利用を促進します。また、県民の自主的な取組を促すため、省エネチェックシートの普及など、地球環境や省エネルギーに配慮した住宅、住生活に関する県民意識の啓発に取り組みます。

主な取組

- 既存住宅の省エネリフォームの促進
- 省エネリフォームに関わる技術者や事業者の育成
- BELS（ベルス：建築物省エネルギー性能表示制度）の周知と評価取得の促進
- 建築物省エネ法の周知、技術者育成
- 住まいや暮らしにおける省エネ・創エネに関する県民意識の啓発
- 再生可能エネルギーの活用促進



(2) 長寿命で良質な住宅の供給促進

住宅を建築する場合においては、高齢者対応や省エネルギー化、構造躯体等の劣化対策、耐震化等により、長期にわたって良好な状態で住み続けられる住宅にすることや、将来の解体や除却による廃棄物の抑制や再資源化により環境負荷の低減を図ることが重要です。その他、ライフスタイルに合わせた間取りの変更が可能な柔軟性等が求められます。

そのため、構造や設備について長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅である「長期優良住宅^{*}」の普及を促進します。

また、新築・既存住宅に関わらず、住宅の品質の確保や消費者が住宅選択の際の判断材料として活用できる「住宅性能表示制度^{*}」の利用を促進します。

主な取組

- 長期優良住宅や住宅性能表示制度に関する情報提供と利用促進
- 長期優良住宅の普及に向けた地域工務店の育成

成果指標

	現況値	目標値
省エネルギー対策を講じた住宅の比率 ^{※1}	20.1% (平成 30 年)	29.0% (令和 12 年)
新設着工住宅のうち戸建住宅に占める 認定長期優良住宅の割合	24.7% (令和元年)	30% (令和 12 年)

※1 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅ストックの割合

基本施策 3 適切な住宅の維持管理や既存住宅流通の活性化



(1) 住宅・マンションの適正な維持管理の促進

長期にわたり住宅を良質な状態に保ったまま住み続けるには、適切な維持管理を継続することが求められます。特に、分譲マンションは、多数の区分所有者により戸建住宅よりも規模の大きい建物を維持管理する必要があることから、将来的な大規模修繕への備えなど、計画的な維持管理を行うことが重要です。

戸建住宅から共同住宅まで、それぞれの住宅に応じた維持管理を促進するため、適切な維持管理に関する情報提供を行います。また、住宅の維持管理・修繕等の情報が整理され、住宅市場において活用されれば、既存住宅の購入希望者が安心して住宅を選択できるだけでなく、住宅価格の適正な評価に寄与することから、住宅市場の活性化につながります。そのため、維持管理や修繕に関する履歴情報の適切な蓄積・活用の普及促進を図ります。

また、分譲マンションにおいては、管理組合を組織すること、管理規約を作成すること、長期修繕計画*を策定することを積極的に周知し、計画的なマンション管理を促進します。

加えて、マンション管理士やNPO等の関連事業者とも協働し、管理組合の抱える課題や悩みに対する相談体制の確保や支援体制の充実、管理組合の意識啓発、担い手育成に取り組みます。一方で、耐震性の不足や維持管理が困難なマンションは、建替えによる再生も含めた将来の活用方針を検討することが重要であり、マンション管理士会や住宅金融支援機構などの関係事業者と連携したマンション再生に関する情報提供や啓発に取り組みます。

その他、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の改正に伴い、マンションの立地する市におけるマンション管理適正化推進計画の策定を推進するとともに、市によるマンション管理状況の実態把握やマンション管理の適正化に関する施策の実施を推進します。

主な取組

- 住宅ストックの適切な維持管理のための情報提供
- 管理組合等による計画的なマンション管理の促進
- 管理組合等に対する相談体制の充実
- 関係団体との協働による管理組合の意識啓発や担い手育成
- マンション管理士派遣による管理組合等支援
- マンション管理適正化推進計画に基づく適正管理の促進
- 計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供や啓発の実施



(2) 住宅の選択・取得の安心を支える仕組みの普及促進

新築住宅・既存住宅に関わらず、住宅の状態や維持管理等の履歴情報を確認したうえで、安心して住宅を選択・取得できるよう、消費者の安心を支える仕組みの普及が求められます。

住宅購入時の安心確保のため、新築住宅を供給する事業者に住宅の引き渡しから10年間の瑕疵担保責任が義務付けられる「住宅瑕疵担保履行法」、既存住宅の検査と保証がセットとなった「既存住宅売買瑕疵保険」、住宅性能表示制度*を活用した住宅に関する紛争処理体制等について周知に取り組みます。

また、既存住宅の取得は、新築住宅に比べ、住宅の状態やこれまでの修繕状況が判断しにくいことから、消費者の不安が少なくありません。これらの不安を解消するため、建設から維持管理・修繕までの履歴情報の蓄積と住宅市場における活用を促進するとともに、既存住宅の状態を正しく把握するためのインスペクション（建物状況調査）*の実施とその結果の市場における活用を促進します。また、消費者にインスペクションに関する情報提供を行い、この仕組みを積極的に活用するための消費者教育にも取り組みます。

主な取組

- 建設から維持管理・修繕までの履歴情報の蓄積と市場における活用の促進
- 宅建業者等と連携した取引時におけるインスペクションの活用
- インスペクションなど既存住宅の流通を支える仕組みや制度に関する情報提供の充実



(3) 空き家の積極的な活用や管理不全空き家の除却推進

住宅数が世帯数を大きく上回り、今後も空き家の増加が懸念されることから、空き家の積極的な活用を促すことが必要です。

そのため、県内の各市町村が取り組む空き家バンク*制度やきめ細かな移住・定住支援などと連携し、UIJターン*希望者をはじめとした多くの住宅取得希望者に空き家の物件情報を提供するとともに、移住者を対象に空き家の購入や改修費用等への補助を行います。

また、空き家が周辺の住環境に深刻な影響を及ぼすことを未然に防ぐため、適切な管理及び管理不全空き家への早急な対応が求められます。

空き家の管理は所有者が自ら責任をもって行うことが原則であることから、常設の相談窓口を設置し、所有者に対して適切な管理方法や各種支援制度などの情報提供を行うとともに、空き家バンクへの登録を促します。また、周辺の住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家については、市町村の「空家等対策計画」に基づき、除却に取り組みます。

一方で、所有者が遠方に居住するなど、定期的な管理が困難な場合も想定されるため、空き家の管理を行うNPO等の情報提供により、適切な管理の促進に努めます。

その他、社会資本整備総合交付金*による空き家再生等推進事業*、空き家対策総合支援事業*の活用や、住宅金融支援機構と連携しながら空き家の除却や他用途へ活用する所有者等への支援を行い、居住環境の整備改善や地域の活性化を推進します。

主な取組

- 空き家バンクの充実など空き家の流通促進
- 空き家の購入や改修費用の補助など、移住者向けインセンティブの充実
- 空き家に関する相談体制の充実
- 空き家の活用・管理・除却や各種制度等に関する情報提供体制の充実
- 「空家等対策計画」に基づく管理不全空き家の除却推進
- 空き家を活用した交流拠点施設等の整備促進

成果指標

	現況値	目標値
マンション管理適正化推進計画の策定自治体数	0 自治体 (令和3年)	6 自治体 (令和12年)
既存住宅の流通戸数	1,089 戸/年 (平成25年)	2,000 戸/年 (令和7年)
空き家バンクを利用して取得した住宅戸数(累計)※1	1,675 戸 (平成28年度～ 令和2年度末)	5,900 戸 (令和12年度末)

※1 大分県長期総合計画「安心・活力・発展プラン2015」(2020改訂版)において、「空き家の利活用数(空き家バンクの活用数)」を目標指標に定めており、これに従い、累計戸数を目標値に設定。

モニタリング指標

	現況値
滅失住宅の平均築後年数	34.4 年(平成30年)

基本施策1 防災・減災まちづくりの推進と被災者への居住支援の充実



(1) 防災・減災の意識啓発

災害による被害を最小限にとどめるためには、住宅の耐震化等による安全性の向上に加え、県民の一人ひとりが防災に対する意識を向上させ、日頃から災害に備えることが重要です。

そのため、地震による家具の転倒を予防する、避難経路の確認を行うなど、住宅における防災に関する取組を促進します。また、災害に備えた食料や物資等の備蓄の他、太陽光発電や電気自動車を蓄電池として活用したV2H*の導入など、災害による停電時にも居住継続を可能とする取組の周知を行い、住まいにおける災害対応力の向上を図ります。

さらに、各種ハザードマップ*や災害時における要配慮者の避難支援に対する県民の理解促進を図るとともに、関係機関や地域と連携し、要配慮者への情報伝達体制や避難支援体制を整備し、災害時における要配慮者等の安全確保に努めます。また、福祉避難所や津波避難ビルの確保と県民に対する周知に取り組みます。

主な取組

- 住宅における防災・減災に関する取組の促進
- 太陽光発電、V2Hなど災害時の居住を支える取組の周知
- 各種ハザードマップ等による危険区域の周知
- 復旧などに係る関係機関との連携強化と情報伝達・避難体制の整備
- 福祉避難所や津波避難ビルの確保と周知



(2) 住宅地の安全性の向上や災害ハザードエリアからの居住誘導の促進

誰もが安心して生活できる住環境とするためには、災害に対する住宅地の安全性の向上や防犯性の向上とともに、防災・防犯に関する住民意識の向上が求められます。

そのため、大分県安全・安心まちづくり条例に基づき、県民の自主防犯意識の向上や防犯性に優れたマンションの普及、自主的な地域防犯活動の取組等を促進します。

また、適切な宅地耐震化対策や土砂災害対策を促進し、安全な住宅地の形成に取り組むとともに、既存の住宅地における倒壊の恐れがあるブロック塀については、耐震化や除去を促進します。さらに、老朽化が激しく、倒壊や延焼の恐れがある空き家に関しては、市町村の「空家等対策計画」に基づき、計画的な除却促進に取り組みます。

その他、市町の立地適正化計画*策定を支援し、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域など、災害リスクが高いエリアから、災害リスクが低いエリアへの居住や都市機能の誘導を促進します。

主な取組

- 開発許可制度*の運用や宅地造成等規制法*に基づく規制による安全な宅地の供給促進
- ブロック塀の耐震化または除去の促進
- 「空家等対策計画」に基づく管理不全空き家の除却推進（再掲）
- 立地適正化計画等による災害ハザードエリア*からの居住誘導の促進



(3) 大規模災害後の復興・復旧過程における被災者への居住支援

大規模災害により安全に居住できる住宅を失った被災者に対して、住宅セーフティネット*の観点から迅速な住宅確保が求められるほか、二次的被害を防ぐ取組が求められます。

そのため、災害発生に備えて公的賃貸住宅や民間賃貸住宅を迅速に活用できる体制を整えるとともに、地域防災計画に基づき応急仮設住宅を整備できる体制を確保します。さらに、被災時に迅速な住宅供給等ができるよう、市町村と連携した災害対応訓練を継続的に実施します。

また、被災建築物の危険性を判定して二次的被害を防止するため、応急危険度判定士*の活動体制の充実を図るとともに、早急に自立した生活を再開できるよう、応急修理の実施体制の整備を図ります。

その他、ボランティア団体の事前登録や活動拠点の確保を行い、県内外の様々な協力を得ながら速やかに居住支援等に取り組む体制を整えます。

主な取組

- 被災者向けの公的賃貸住宅の供給体制の整備
- 応急仮設住宅（建設型、民間賃貸住宅型）の供給体制の整備
- 被災建築物応急危険度判定士の常時確保と活動体制の整備
- 被災した住宅に対する応急修理の実施体制の整備
- 災害発生時におけるボランティア団体の事前登録や活動拠点の整備
- 被災者の住宅確保のための災害対応訓練の実施

成果指標

	現況値	目標値
被災者の応急的な住まい確保に向けた支援体制整備の訓練実施回数	2回/年 (令和2年)	3回/年 (令和12年)

モニタリング指標

	現況値
応急危険度判定士の登録数	761人(令和3年4月)

基本施策2 いつまでも住み続けたいと思える住宅地の魅力の向上



(1) 持続可能な地域づくりの推進

人口減少・少子高齢社会の進行を背景に、誰もが生活利便施設や公共交通にアクセスでき、安心して快適な生活環境を実現できる地域づくりが求められていることから、コンパクト・プラス・ネットワーク型の都市構造構築に向け、立地適正化計画*制度が創設され、都市構造の再構築、居住機能や都市機能の誘導による持続可能なまちづくりが推進されています。

大分県においても、快適で持続可能な地域づくりを推進するため、市町村における立地適正化計画の策定を促進し、居住機能や都市機能の誘導に取り組みます。

また、人口減少や少子高齢化、ライフスタイルの多様化などにより、今まで以上に地域コミュニティの維持が難しくなることが考えられ、地域の活力を支える人材の育成とともに、誰もが安心して住み続けられる地域コミュニティの維持・向上が重要です。

そのため、地域コミュニティの活性化に向けた主体的な取組を促進するため、地域の課題解決に関する先進的な事例の情報提供を行うほか、NPO等活動団体の育成、自治会や地域住民等による主体的な地域活動や防犯活動等の支援に取り組みます。

主な取組

- 立地適正化計画による居住や都市機能の誘導
- まちの再生や居住関連サービスなど地域の課題解決に取り組むNPO等の育成と支援
- 自治会や地域住民等による主体的な地域活動・防犯活動等の促進
- 空き家を活用した交流拠点施設等の整備促進【再掲】



(2) 過疎地域等におけるネットワーク・コミュニティの構築・定住促進

人口減少や高齢化が進行する過疎地域*では、買い物や見守り、災害時の助け合い等の相互扶助、祭り等文化の保全をはじめとする集落機能*の低下が懸念されます。

住み慣れた地域に住み続けたいという住民の思いを叶えるため、複数の集落で支え合うネットワーク・コミュニティ*の構築に必要な住環境整備を推進します。

また、豊かな自然環境や特色のある産業など、地域の特性等を活かした都市部住民等との交流拡大を図り、地域の魅力を広く発信していきます。

加えて、市町村やNPO等と連携して地域活動や情報発信の支援に取り組むとともに、移住・定住希望者向けとして、空き家を活用した短期滞在ができる施設の整備促進、地域情報や空き家等の情報提供を行います。

主な取組

- 小規模集落対策による住環境整備の推進
- 交流拡大のための地域活動や情報発信に対する支援の検討
- U I J ターン* 希望者等への地域情報や空き家・宅地情報の提供

(3) 良好な景観の形成及び歴史的な街並みの継承



住み慣れた地域における住生活を充実させるためには、誇りと愛着を持つことができる市街地・住宅地とすることが重要であり、その一つとして良好な景観の形成が求められます。さらに、県内に数多く残されている町屋や武家屋敷などの歴史的な街並みは、観光や地域振興の資源として新たな交流を創造し拡大するために重要な財産となっています。

そのため、市町村が景観行政団体*として実施する主体的な取組を支援し、景観計画*等を用いた規制・誘導により市街地等における良好な景観の形成を促進するとともに、県全域を対象とした景観基本計画を策定し、複数の自治体にまたがる大規模開発における景観保全等に取り組みます。また、地区計画*、建築協定*、景観協定*等に関する情報提供や相談体制の充実、景観・まちづくりセミナーの開催などを通して、住民が主体となって行う良好な景観づくりを支援します。

また、市町村や商業・観光などの関連部局と連携して、街並みの保全や活用に向けた住民やNPO等の取組の支援を行うほか、景観計画を活用した歴史的街並みの保全・再生に取り組みます。

主な取組

- 地区計画や建築協定等による景観規制、誘導手法の検討
- 景観・まちづくりセミナーの開催による景観づくりの意識啓発
- 街なみ環境整備事業等による街並みの修景・整備の促進
- 景観計画を活用した歴史的な街並み等の景観づくりの促進

モニタリング指標

	現況値
大分県の転入者数・転出者数	転入者：20,561人 転出者：23,286人 (令和元年10月～令和2年9月)

基本施策3 地域の暮らしを支える住宅関連産業の活性化



(1) 住宅産業を担う技術者や事業者の育成

本県の住宅の約3分の2が木造住宅であり、リフォーム等による既存住宅ストックの有効活用が重要な課題であるだけでなく、地域の伝統や住まいの文化を継承するためにも、建設・リフォームを担う人材の技術向上や担い手の育成が必要です。

そのため、セミナーの開催による事業者の育成、良質な木造住宅の顕彰、リフォームや省エネ化に関する技術向上の支援、建築物省エネ法や宅建業法の改正等の新たな制度の周知、多様なライフスタイルに応える住まいに関する情報提供などにより、地域住宅関連産業の育成と活性化を図ります。

また、住生活は住宅建設だけでなく、住宅の維持管理、居住支援などの幅広い分野の事業者により成り立つことから、講習会の開催等により、それぞれの分野における事業者の育成やサービス向上に取り組めます。

主な取組

- 森林資源の循環利用セミナーの開催等による住まい手や地域工務店の育成
- 木の良さを活かした良質な建築物の顕彰
- 住宅関連産業に関する講習会等の開催による技術者や事業者の育成



(2) 木造振興や伝統的な住文化の継承

環境保全や災害防止など森林の持つ多面的機能を高度に発揮させるためには、森林の適正な整備や木材の積極的な利用による林業振興が求められます。

木造住宅は、本県の気候風土に適しているとともに、建設時に地域の材料・人材・住宅産業等を活用することは地域の活性化につながるため、間伐材を含む地域材を活用した住宅建設やリフォーム促進に取り組みます。また、関連団体等と組織した「大分県木造住宅等推進協議会」において、良質な木造住宅の供給を促進します。

また、畳、縁側、漆喰壁など地域の気候・風土・文化に根ざした住まいづくりや住まい方は日本の伝統的な住文化です。伝統的な住文化の継承のため、県民への情報提供や技術者育成等を建築関係団体と連携して実施することにより、和の住まいや気候風土適応住宅*の普及に取り組みます。

その他、県産材を活用した木造住宅に対する住宅ローン金利優遇を行う「大分材の家推進制度*」、住宅金融支援機構と連携した融資等関連事業の周知や啓発に取り組みます。また、地域の原木供給者、製材工場、プレカット工場、建材流通業者、建築士、中小工務店等のグループで提案した住宅生産システムによる長期優良住宅*の建設に支援を行う「地域型住宅グリーン化事業*」の活用を促進します。

主な取組

- 地域材を活用した住宅建設の普及促進
- 事業者と連携した木造住宅の供給拡大や生産・流通の合理化等に関する検討
- 和の住まいや気候風土適応住宅の普及による伝統的な住文化や技術の継承



(3) 住宅産業における先端技術の導入やDXの推進

コロナ禍を契機に、デジタル技術の活用により生産性や効率性を高めるDX*の推進が加速しており、住宅関連産業においても、DXによる働き手不足の解消や効率的な建築生産・維持管理の実現が求められています。

そのため、立体的な形状情報に加え、材料・部材の仕様・性能、仕上げなどの建物属性情報を一元的に管理するBIM*に関する情報提供や活用の研修により、建築設計、施工、維持管理に至る建築生産・維持管理プロセスにおける業務効率化や生産性の向上を図ります。

また、高齢化社会の進行に応じた安心して生活できる環境づくりのため、IoT*を活用した効率的な高齢者の見守りサービスの普及啓発に取り組みます。

建築関係行政においても、住民や関連事業者の利便性向上や業務効率化を目指し、行政手続きのデジタル化を推進します。

その他、ドローン、センサー等の技術の活用による効率的な住宅検査手法、IoTを活用したホームセキュリティなど、住宅関連産業における先端技術の動向に注視し、事業者への情報提供に取り組みます。

主な取組

- BIMを活用した建築生産・維持管理に関する情報提供・技術者育成
- IoT技術を活用した見守りサービスの普及啓発（再掲）
- 建築関係行政手続きのデジタル化推進

成果指標

	現況値	目標値
新設着工住宅のうち戸建住宅に占める木造住宅の割合	89.8% (令和2年)	93% (令和12年)

■ 成果指標・モニタリング指標一覧

成果指標	目標	2007年	2012年	2017年	2022年	
		計画策定時	計画策定時	計画策定時	計画策定時	目標値
1 リフォーム説明会の実施回数	目標1	—	—	—	令和2年 7回/年	令和12年 7回/年
2 高齢者向け住宅等の割合	目標1	—	—	平成25年 3.4%	令和3年4月 4.2%	令和5年 4.3%
3 高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率	目標1	—	平成20年 36.1%	平成25年 39.1%	平成30年 43.2%	令和12年 60%
4 公営住宅住戸内バリアフリー整備戸数の割合	目標1	—	—	平成26年 31.2%	令和2年度末 37.4%	令和12年 45%
5 住宅確保要配慮者住宅さがし協力店店舗数	目標1	—	—	—	令和3年8月 38者	令和12年 100者
6 セーフティネット住宅登録戸数	目標1	—	—	—	令和2年度末 466戸	令和12年 10,000戸
7 住宅の耐震化率	目標2	平成15年 66%	平成20年 70%	平成25年 75%	平成30年 84.0%	令和7年 92%
8 省エネルギー対策を講じた住宅の比率 ※1	目標2	平成15年 9.1%	平成20年 11.0%	平成25年 15.2%	平成30年 20.1%	令和12年 29%
9 新設着工住宅のうち戸建住宅に占める認定長期優良住宅の割合	目標2	—	平成22年 30.0%	平成27年 22.0%	令和元年 24.7%	令和12年 30%
10 マンション管理適正化推進計画の策定自治体数	目標2	—	—	—	令和3年 0自治体	令和12年 6自治体
11 既存住宅の流通戸数	目標2	—	平成20年 1,800戸/年	平成25年 1,089戸/年	平成30年 1,149戸/年	令和12年 2,000戸/年
12 空き家バンクを利用して取得した住宅戸数(累計)	目標2	—	—	—	令和2年度末 1,675戸	令和12年度末 5,900戸
13 被災者の応急的な住まい確保に向けた支援体制整備の訓練実施回数	目標3	—	—	—	令和2年 2回/年	令和12年 3回/年
14 新設着工住宅のうち戸建住宅に占める木造住宅の割合	目標3	平成17年 81.4%	平成22年 83.6%	平成27年 87.2%	令和2年 89.8%	令和12年 93%

モニタリング指標	目標	2007年	2012年	2017年	2022年	
		計画策定時	計画策定時	計画策定時	計画策定時	目標値
1 子育て世帯の誘導居住面積水準達成世帯の割合	目標1	平成15年 43%	平成20年 40.3%	平成25年 41.9%	平成30年 41.8%	※2
2 誘導居住面積水準達成世帯の割合	目標1	平成15年 63%	平成20年 62.5%	平成25年 64.9%	平成30年 66.0%	
3 共用部分がバリアフリー化された共同住宅の割合	目標1	平成15年 8.8%	平成20年 12.2%	平成25年 12.3%	平成30年 12.4%	
4 サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	目標1	—	平成23年 106戸	平成27年 2,075戸	令和3年4月 2,151戸	
5 居住支援法人の指定数	目標1	—	—	—	令和2年度末 9者	
6 公営住宅における医療・福祉・子育て支援等施設の導入団地数	目標1	—	—	—	令和3年度 7団地	
7 建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の認定件数	目標2	—	—	—	令和2年度 312件	
8 減失住宅の平均築後年数	目標2	平成15年 32年	平成20年 36.3年	平成25年 38.8年	平成30年 34.4年	
9 応急危険度判定士の登録数	目標3	平成17年 720人	平成22年 719人	平成28年12月 731人	令和3年4月 761人	
10 大分県の転入者数・転出者数 ※上段:転入者数 下段:転出者数	目標3	—	平成21年10月～ 平成22年9月 22,797人 25,145人	平成26年10月～ 平成27年9月 9,236人 10,432人	令和元年10月～ 令和2年9月 20,561人 23,286人	

※1 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用している住宅ストックの割合

※2 モニタリング指標は計画の進捗状況に関連が深く継続的に注視する指標を示しており、目標値を定めていない

第4章 公営住宅の適切な供給

1 公営住宅の現状

県内の公営住宅の管理戸数は、令和3年度時点で、県営8,581戸、市町村営16,797戸、計25,378戸で、大分県の人口の4%程度が公営住宅で暮らしています。また、管理戸数は平成12年頃をピークに徐々に減少しています。

公営住宅は住宅不足に対応するため、昭和40年代・50年代に多く建設され、それらが一斉に築50年を迎えることから、必要な維持更新を行い、耐用年数をさらに延ばすなどの工夫が必要です。また、浴室等の設備水準が現在の民間賃貸住宅の水準を大きく下回る住宅もあり、更新による水準の向上も求められています。

利便性が高く、間取りや設備が一定水準にある住棟は、応募倍率が高くなっている一方で、過疎化や高齢化が著しい地域では、入居率が低下し始めており、市町村合併を機に集約化などが図られています。

また、公営住宅の各住戸やアプローチ（敷地から住戸玄関前まで）のバリアフリー化、住戸内設備水準は依然として低く、高齢化等の進行に追いついておらず、エレベーターのない3階以上の住宅では入居率が下がる傾向があります。

2 今後の供給方針

近年、住宅施策の課題が多様化していますが、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を自力では確保することが困難な低額所得者、高齢者、障がい者、ひとり親、DV被害者、外国人、被災者、子育て世帯などの居住の安定を図ることは、住宅施策の最重要課題です。

公営住宅制度は、その根幹をなすものであることを基本認識とし、社会情勢の変化等に的確に対応した公営住宅の整備及び管理を推進します。

また、「大分県公営住宅マスタープラン2020」に基づき、大分県と市町村が課題を共有し、共同でマネジメントを行うことで、効率的な公営住宅の供給、維持管理に取り組みます。

(1) 公営住宅の整備方針

- 県内の住宅総数が総世帯数を20%程度上回っており（平成30年住宅・土地統計調査）、既存の公営住宅の老朽化や高齢者対応の遅れが大きな課題となっていることから、今後も原則として新規の建設は行わず、建て替えや既存住宅の改善を推進します。
- 建て替えの際は、高齢者対応住戸を整備するほか、既存住宅についても高齢者向け改善を計画的に実施するなど、県営住宅のバリアフリー化を推進します。
- 大規模団地の建て替えに際しては、福祉部局と協議し、必要に応じて子育て支援施設、高齢者福祉施設、障がい者支援施設等の導入を検討するほか、地域住民が利用しやすい集会所や子どもがのびのびと遊べる公園等をコミュニティ施設として適切に整備するなど、福祉サービスとの連携や地域のコミュニティ形成に配慮した住宅の供給に努めます。

- 住宅の整備にあたっては、コストの低減を図りながらも、省エネルギー性能の向上や住宅の長寿命化等により、環境負荷の低減を推進します。
- 厳しい投資環境のなかで建て替えや改善を推進するため、世帯人員に応じた適正規模の住宅の供給、仕様の標準化、低廉な工法やコストマネジメントの採用等により、必要な性能の確保を図りつつ、整備コストの削減に努めます。
- 安心安全な住宅の確保や長寿命化のため、建物や構造物の定期的な点検を行います。点検結果を改修等に活用することにより入居者等の安全確保に努めるほか、建物の長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や建替工事費等の平準化を図ります。

(2) 公営住宅の管理方針

- 住宅に困窮する低額所得者等に対して的確に公営住宅が供給されるよう、世帯の構成等に応じた入退去の運用等を図ることで入居機会拡大に努めるとともに、高齢者、障がい者、ひとり親、DV 被害者、犯罪被害者等の世帯に入居選考における優遇措置を講じるほか、住宅の困窮度をよりの確に反映した公平な入居選考に努めます。また、被災者の受け入れ体制の構築、外国人及びセクシャルマイノリティ（性的少数者）の受け入れ要件の整備を行います。
- 入居者の生活の安定や自立支援の促進を図るため、高齢者・障がい者世帯等への見守り訪問をはじめとした、生活支援や介護保険サービス、子育て支援サービス、障がい者支援サービスなど福祉サービス供給主体との連携を強化します。
- 入居者の身体状況や近親者による育児支援、介護支援等の必要に応じ、団地内の他の住戸や近隣の公営住宅への住み替えに配慮するとともに、世帯人員と住宅の広さとのミスマッチを解消するため、新規入居者との公平性に配慮しつつ、適切な規模の住宅への住み替えを促す取組を行います。また、県及び市町村間の住み替えルールの共通化を図ることにより、住み替えが円滑に行えるようにします。
- 家賃負担の公平性を確保し、健全な維持管理を行うため、滞納整理の強化などを通じて家賃収納率の向上に努めます。また、著しく収入が低い世帯に対しては、家賃減免制度の周知を図るほか、生活保護担当部局等との十分な連携に努めます。
- 公営住宅をその立地や建物の階数・構造等により津波避難ビルや避難所として活用し、地域の防災機能を付加します。
- 効率的な管理運営を目指し、現行の直接管理、管理代行制度、指定管理者制度の合理的な選択など、一体的・合理的な管理方法のあり方を検証します。また、入居者の負担軽減のため、住宅管理窓口の共通化や入居手続の簡素化を進めます。

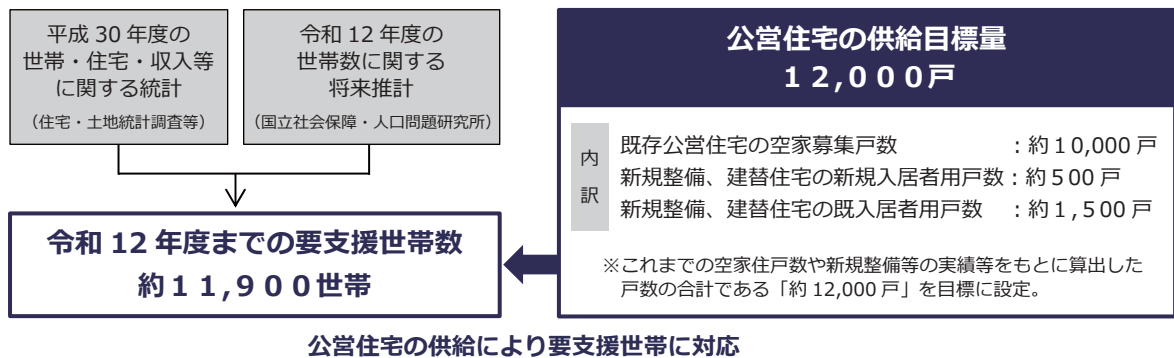
3 公営住宅の供給目標量

住生活基本法第 17 条第 2 項第 5 号に基づき、計画期間における県内の公営住宅の供給の目標量を次のとおり定めます。

計画期間	令和 3 年度から令和 12 年度
公営住宅の供給目標量 ※10 年間の募集戸数の累計	12,000 戸

公営住宅の供給目標量は、住生活基本計画（全国計画）の「公営住宅の供給の目標量の設定の考え方※1」に基づいて設定したものであり、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

※1 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方は、資料編 3、別紙 5（P89）を参照



(参考) 公営住宅の供用戸数

公営住宅の供用戸数 ※総住戸数	25,823 戸 → 20,500 戸 (2019.4.1) (2040年度)
--------------------	--

大分県公営住宅マスタープラン 2020 より

第5章 大分県マンション管理適正化推進計画

1 計画策定の背景と目的

(1) 計画の背景と目的

マンション*は、主に都心部を中心に全国的に普及しており、県内においても、中心市街地などの利便性の高い場所を中心に建設が進んでいる重要な居住形態の一つです。

マンションの管理主体は、区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合が主体的にマンションを適正に管理する必要があります。一方で、一つの建物を多くの人が区分して所有することから、区分所有者等間の意思決定の難しさ、区分所有者の高齢化や賃貸化による管理能力の低下、利用形態の混在による権利・利用関係の複雑さ、建物構造上の技術的判断の難しさなど、建物を維持管理していく上で、多くの課題を有しています。さらに、適切な修繕がされないまま老朽化すると、居住環境の低下のみならず、外壁の剥落などによる居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下など、大きな問題を引き起こす可能性が危惧されます。

このような背景から、マンションの管理の適正化を推進するため、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」(以下、マンション管理適正化法)が令和2年6月に改正され、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進が図られています。

本県においても、将来的に高経年マンションが増加することが想定されることから、マンション管理の適正化を推進するため、国が定める「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」に基づき、「大分県マンション管理適正化推進計画」を策定します。

(2) 計画の対象

マンション管理適正化法においては、マンション管理適正化の推進主体は、市区が担うものとされており、それ以外の町村は都道府県が担うこととなっています。そのため、本計画の目標や施策等は、県内町村部を対象に策定します。

(3) 計画期間

計画の期間は、大分県住生活基本計画と同じ期間とし、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。大分県住生活基本計画と同様、施策の進捗状況を継続的に評価、分析し、定期的に見直しを行います。

計 画 期 間 : 令和3年度から令和12年度までの10年間

見直し時期 : 概ね5年

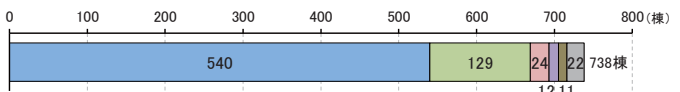
2 マンション管理に関する現状と課題

(1) 大分県内のマンションストックの状況

県内のマンションは令和3年12月時点で738棟となっており、7割以上が大分市に立地しています。

また、県内マンション棟数に対する管理組合アンケート調査の回答数は、254棟、34.4%にとどまっており、管理状況が把握できているマンションは約3分の1となっています。

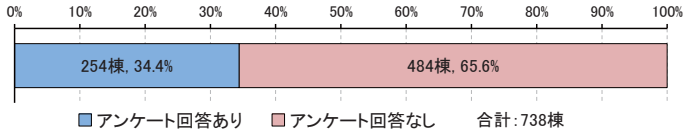
■大分県内のマンション数



※その他は由布市6棟、宇佐市5棟、杵築市4棟、佐伯市3棟、日出町2棟、津久見市1棟、豊後高田市1棟

資料：大分県内の各市町村調べ（令和3年12月時点）

■管理組合アンケート調査回答状況



回答数は、平成29年NPO法人マンション管理組合ネットワーク大分調査及び令和3年大分県内のマンション管理組合アンケート調査の合計マンション棟数は大分県内の各市町村調べ（令和3年12月時点）

以下の(2)～(5)はアンケート調査で回答のあった管理組合254棟についてのデータです

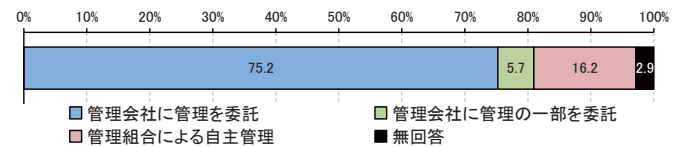
(2) 管理組合の運営

マンション管理の全部または一部について「管理会社に委託する」組合が全体の約8割となっている一方、「管理組合による自主管理」を行う管理組合が16.2%となっています。

また、管理組合の総会は全体の99.0%で実施され、その議事録による広報は97.1%の管理組合が実施しています。

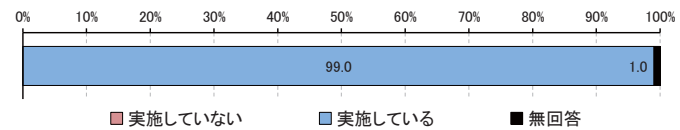
その他、組合員名簿がある管理組合は全体の93.3%、居住者名簿がある管理組合は全体の85.7%となっています。

■マンションの管理形態



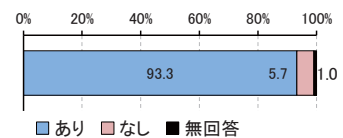
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■総会の実施状況

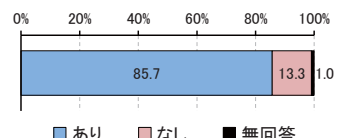


資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■管理組合員名簿の有無



■居住者名簿の有無



資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

(3) 長期修繕計画と修繕積立金

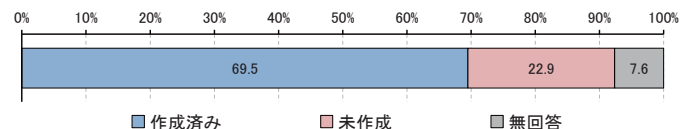
長期修繕計画を作成済みの管理組合は全体の69.5%となっています。

修繕積立金を長期修繕計画に基づいて作成している管理組合は全体の56.2%となっています。

修繕積立金は92.4%の管理組合が徴収されており、最も多い価格帯は5,000～10,000円で42.9%の管理組合が該当します。

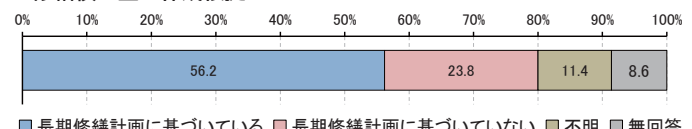
管理費と修繕積立金の区分経理をしている管理組合は、全体の91.4%となっています。

■長期修繕計画の作成状況



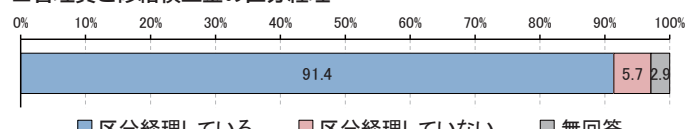
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■修繕積立金の作成根拠



資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■管理費と修繕積立金の区分経理

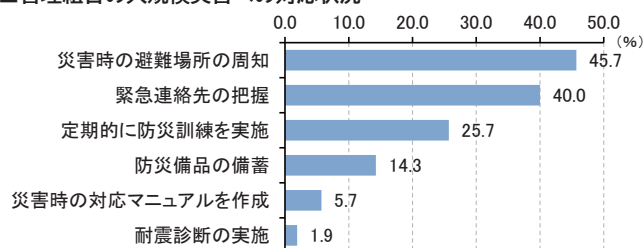


資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

(4) 災害対応の状況

大規模災害に備えた対応として、最も多いのは「災害時の避難場所の周知」であり、45.7%の管理組合が実施しています。そのほか、「緊急連絡先の把握」が40.0%、「定期的に防災訓練を実施」が25.7%、「防災備品の備蓄」が14.3%となっています。

■管理組合の大規模災害への対応状況

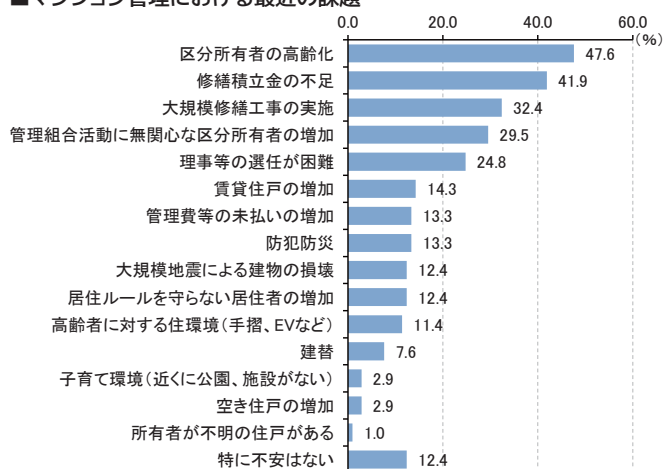


資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

(5) マンション管理の課題

マンションを管理する上での最近の課題で最も多いのは、「区分所有者の高齢化」であり、47.6%となっています。次いで、「修繕積立金の不足」が41.9%、「大規模修繕工事の実施」が32.4%、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が29.5%、「理事等の選任が困難」が24.8%となっています。

■マンション管理における最近の課題



資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

マンション管理の主な課題

- ・マンションの管理状況の把握
- ・適切なマンション管理組合の運営
- ・管理規約や使用細則などの策定・運用による快適な居住環境の維持・向上
- ・管理意識の啓発や管理組合運営の担い手育成
- ・長期修繕計画に基づく計画的な維持修繕やマンション再生の実施
- ・災害対応など、快適な住環境を維持するための取組の実施

3 マンション管理の適正化に関する目標

大分県住生活基本計画では、「未来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成」を基本目標としています。本計画では、住生活基本計画における目標を踏まえ、マンション管理の適正化に関する目標を以下の通り定めます。

目標1 管理組合の管理能力の維持・向上

管理組合の高齢化や住戸の賃貸化、管理意識の希薄化等により、管理組合の運営が停滞すると、維持・修繕等の必要な対応が実施されず、管理不全となる恐れがあります。

そのため、新築時に設立した管理組合の管理能力を適切に維持するとともに、管理組合の運営が停滞したマンション管理組合における管理能力の向上を目指します。

目標2 適切な修繕・再生による住環境の維持・向上

管理組合運営の停滞や修繕積立金の不足等により、マンションの老朽化が放置されると、マンション居住者の住環境が阻害されるだけでなく、マンション周辺の住環境への影響も懸念されます。

そのため、老朽化に対応できるよう計画的な修繕を促進するとともに、必要に応じたマンション再生の啓発等より、マンションにおける住環境の維持・向上を目指します。

4 施策

(1) マンションの管理状況の把握に向けた取組

① 登記情報に基づくマンションリストの作成

マンションの管理状況を把握するためには、既存のマンションや新たに建設されたマンションについて、その管理の実態に関する情報を把握することが必要です。そのため、県内の自治体と連携し、登記情報等に基づくマンションリストを作成するとともに、継続的に管理状況を把握できるよう、定期的にリストの更新を行います。

② 管理組合アンケートによる管理状況の把握

マンションの管理状況を把握し、管理組合による適正な管理を促進することができるよう、全てのマンションを対象に、定期的に管理組合アンケートを実施します。

管理規約や長期修繕計画*の策定状況といったマンション管理において重要な事項のほか、管理組合運営における課題などを調査し、今後のマンション管理の適正化に向けた施策検討に活用します。

③ 町村と連携した現地調査に基づく管理状況の把握

管理組合を対象としたアンケートに回答がない場合、その管理状況を把握することが困難です。アンケートの回答がないマンションについては、特に管理運営や老朽化等の課題を抱えることが懸念されるため、町村と連携し、場合によっては専門家を活用しながら、現地調査に基づく管理状況の把握を行います。

管理組合アンケートや現地調査により、管理運営や老朽化等の課題が確認された組合については、必要に応じて、マンション管理や行政の支援制度などの情報提供を行います。

(2) マンション管理の適正化の推進を図るための施策

① 管理組合等による計画的なマンション管理の促進

マンションは、区分所有者等で構成される管理組合が主体的に管理することが原則です。大分県マンション管理適正化指針により、適正な管理の重要性を周知するなど、管理組合による主体的な管理を促進します。

② 管理組合等に対する相談体制の充実

マンション管理においては、建物の維持修繕、管理費及び修繕積立金等の徴収、管理規約や長期修繕計画の更新等を行うため、適切に管理組合を運営することが求められます。

管理組合の運営における問題を解決し、適切に管理できるように、マンション管理組合等に対するマンション管理士会や他市等と連携した相談体制の充実を図ります。

③関係団体との協働による管理組合の意識啓発や担い手育成

県内には、NPO法人マンション管理組合ネットワーク大分など、マンション管理に関する啓発や支援活動に取り組む団体があります。大分県マンション管理士会、住宅金融支援機構、他市、NPO団体等と連携したセミナーの開催等を通じて、管理組合の意識啓発や担い手育成に取り組めます。

④マンション管理士派遣による管理組合等支援

マンションは、複数の区分所有者間による意思決定が必要であることや、建物構造上の技術的判断の難しさなど、戸建住宅と異なり、維持管理する上での多くの課題を抱えています。マンション管理の専門家であるマンション管理士の派遣を通じて、維持管理の困りごとに関する相談や、課題解決のための支援等に取り組めます。

⑤マンション管理計画認定制度*の運用による適正管理の促進

県内のマンションの管理水準の維持向上を目的として、マンション管理計画認定制度を適切に運用するとともに、より多くのマンションで主体的に管理水準を向上することができるよう、制度の周知と普及に取り組めます。

また、管理状況が市場において適切に評価され、管理水準がより一層の向上するよう、宅建協会等と連携し、制度により認定されたマンションの情報が取得しやすい環境整備に取り組めます。

⑥計画的な維持管理、マンション再生に関する情報提供や啓発の実施

管理不全マンションとならないようにするためには、維持修繕を計画的に実施するとともに、耐震性が不足しているマンションや維持管理が困難なマンションについては、建替えによる再生も含めた将来の活用方針を検討することが重要です。また、マンションは複数の区分所有者で共有する建物であるため、修繕と建替えの事業性の比較や、建替えを含む将来の活用方針の意思決定等において、複雑な検討が求められます。

マンション管理組合におけるマンション再生に向けた検討を促進するため、マンション管理士会等と連携したマンション再生に関する情報提供や啓発に取り組めます。

また、長期的な維持管理に必要な収支計画のシミュレーションや、住宅金融支援機構と連携した大規模修繕等をサポートする「マンションすまい・る債*」、「マンション共用部分リフォーム融資*」等の普及と活用促進に取り組めます。

⑦管理不全マンションに対する助言、指導、勧告の実施

適切な管理・修繕がされていない管理不全マンションは、居住者や近隣住民の安全性、周辺の住環境の低下など、大きな問題を引き起こす恐れがあり、できるだけ速やかに改善されるよう、積極的な働きかけが求められます。

管理不全により居住者や近隣住民の住環境の低下を招いているマンションや、管理運営機能の低下により将来的な管理不全が懸念されるマンションについて、適切な修繕、管理がなされるよう、マンション管理適正化法に基づき、助言、指導、勧告を行います。

5 大分県マンション管理適正化指針

管理組合によるマンションの管理の適正化を推進するため、その基本的な考え方である「大分県マンション管理適正化指針」を以下のように定めます。

(1) 管理組合によるマンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、我が国における重要な居住形態であり、その適切な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されています。

そのため、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とします。

- ① マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが必要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。
- ② 管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加する等、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。
- ③ マンションの管理には専門的な知識を要する事項が多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。
- ④ さらに、マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員を選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

(2) マンションの管理の適正化のために管理組合が留意すべき事項

①管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等を通じ、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

②管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、管理組合として管理規約を作成する必要があります。その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律（昭和三十七年法律第六十九号）に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じてその改正を行うこと、これらを十分周知することが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、共用部分の使用法やペット飼育のルールといった使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことも重要です。

また、管理費等の滞納など管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、少額訴訟等その是正又は排除を求める法的措置をとることが重要です。

③共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

④管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されている必要があります。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、管理規約に基づき、これらの費目を帳簿上も明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

⑤長期修繕計画*の作成及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を作成し、必要な修繕積立金を積み立てておく必要があります。

長期修繕計画の作成及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知させることが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書、修繕履歴に関する情報等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建設後相当の期間が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

⑥発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、事業者の選定に係る意思決定の透明性確保や利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

⑦良好な居住環境の維持及び向上

マンションの資産価値や良好な居住環境を維持する観点から、防災に係る計画の作成・周知や訓練の実施、被災時を想定した管理規約上の取り決め、防災用品備蓄、災害時の避難場所周知、緊急連絡先の把握、火災保険への加入等、管理組合としてマンションにおける防災・減災や防犯に取り組むことは重要です。

また、防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要です。

一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の用途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用する必要があります。なお、このように適切な区別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

⑧その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえつつ、全棟の連携をとって、全体としての適切な管理がなされるように配慮することが重要です。

複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

円滑な組合運営のため、組合員名簿、居住者名簿を整備するとともに、常に最新のものに更新することが重要です。また、管理組合は、組合員名簿や居住者名簿の管理方法等、個人情報の取り扱いにあつては、個人情報の保護に関する法律（平成十五年法律第五十七号）による個人情報取扱事業者としての義務を負うことに十分に留意する必要があります。

行政や事業者からの情報提供を確実に受け取ることができるよう、管理組合専用の郵便受けやメールアドレス等の連絡先を確保することが求められます。

（3）マンションの管理の適正化のためにマンションの区分所有者等が留意すべき事項

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが重要です。また、管理組合及びマンションの区分所有者等は、マンションを購入しようとする者に対するこれらの情報の提供に配慮する必要があります。

マンションの区分所有者等は、その居住形態が戸建てとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等についての理解を深めることが重要です。

専有部分の賃借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが必要です。

(4) マンションの管理の適正化のための管理委託に関する事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、「マンション標準管理委託契約書」を参考に、その委託内容を十分に検討し、書面又は電磁的方法（管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の承諾を得た場合に限る。）をもって管理委託契約を締結することが重要です。

管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、説明会等を通じてマンションの区分所有者等に対し、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じる必要があります。

6 その他マンション管理の適正化の推進に関し必要な事項

マンション管理適正化法第五条の二に基づき管理組合の管理者等に対して助言、指導等を行う場合の判断基準の目安、マンション管理適正化法第五条の四に基づき管理計画を認定する際の基準は、国の「マンション管理適正化指針」に示されたものを準用します。詳細は以下の通りです。また、助言、指導等の実施や、管理計画認定にあたっては、国が示すガイドラインに沿って適切に運用します。

助言、指導等を行う場合の判断基準の目安

1. 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 集会を年に一回以上開催すること
2. 管理規約	・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3. 管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4. 長期修繕計画*の作成及び見直し等	・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

管理計画を認定する際の基準

1. 管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (3) 集会在年一回以上開催されていること
2. 管理規約	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適正な管理のため、管理規約において緊急時や管理上必要なときの専有部分の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（または電磁的方法による提供）について定められていること
3. 管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内であること
4. 長期修繕計画の作成及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> (1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会在て決議されていること (2) 長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われていること (3) 長期修繕計画の実行性を確保するため、計画期間が三十年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されていること (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5. その他	<ul style="list-style-type: none"> (1) 管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、一年に一回以上は内容の確認を行っていること (2) 大分県マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること

第6章 重点施策

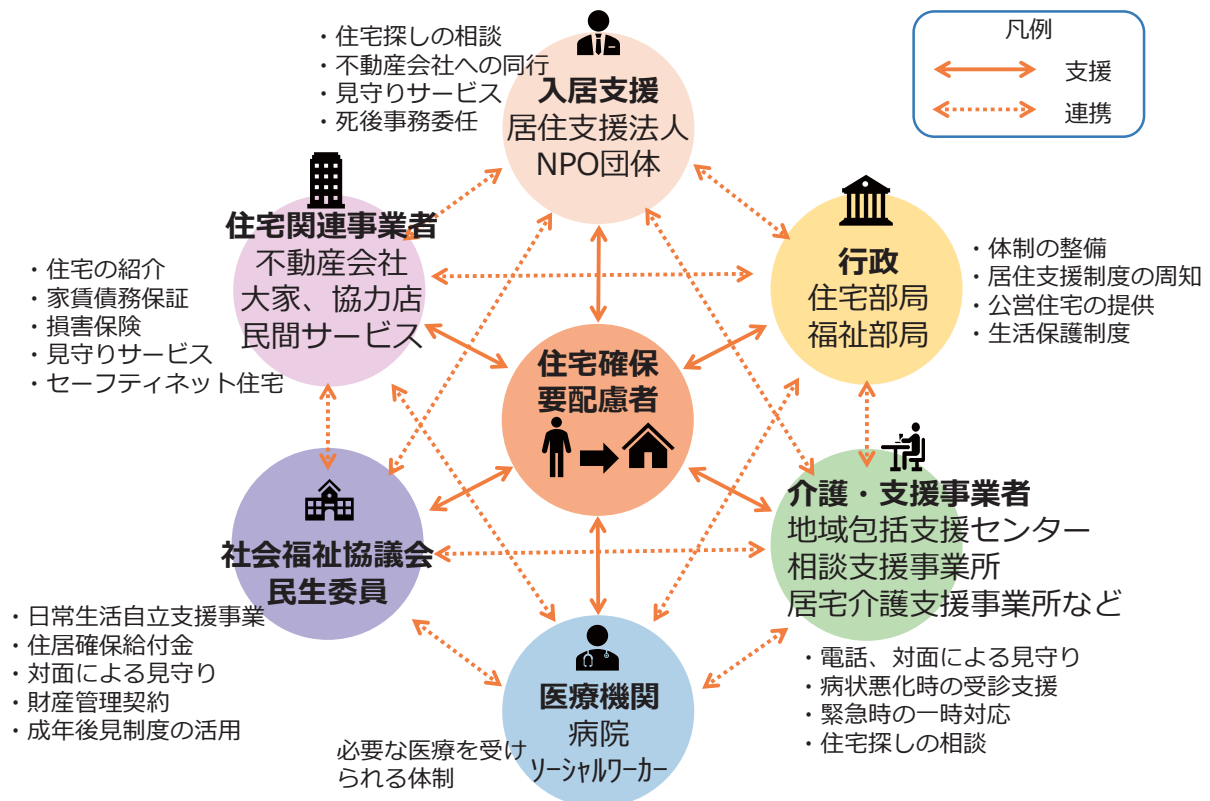
第3章の施策体系は、住宅施策を「居住者の視点」、「住宅の視点」、「地域・産業の視点」の3つに分類して整理しました。ここでは、特に重点的に取り組む施策を「重点施策」としてまとめました。概ね5年後の本計画の見直し時期まで、以下に掲げる施策体系に重点をおいて取り組みます。

重点施策1 住宅確保要配慮者の居住支援ネットワーク体制の整備

居住支援の分野は幅が広く、住宅の契約を仲介する不動産会社、安否確認や見守りを行う民間のサービス会社、高齢者の生活支援を行う地域包括支援センターや居宅介護支援事業所、障がい者の生活支援を行う相談支援事業所、地域住民の見守りなどを行う民生委員、日常生活自立支援制度や成年後見制度の手続きを行う社会福祉協議会、医療を提供する医療機関など、多くの団体や事業者等が関係しています。

そのため、それぞれの関係団体が、各自の事業内容などの居住支援に関する情報を共有し、円滑な入居支援や充実した生活支援を行うため、市町村ごとに地域の関係団体等が相互に連携する居住支援ネットワーク体制を整備します。

■居住支援ネットワーク体制のイメージ



市町村ごとの居住支援ネットワーク体制の整備は、以下の3つのステップで取り組みます。

最終的には、課題に応じた必要な支援が、行政と民間が連携してスムーズに提供される環境をつくり、住宅確保要配慮者*が円滑に住宅に入居し、安心して生活することができる社会の実現を目指します。

●STEP 1 住宅確保要配慮者に対する居住支援の実態把握

STEP 1では、住宅確保要配慮者の支援を行う事業者や福祉団体向けのアンケート、不動産関係団体や大家向けのアンケートを実施し、入居支援や生活支援の現状と課題等の実態把握を行います。

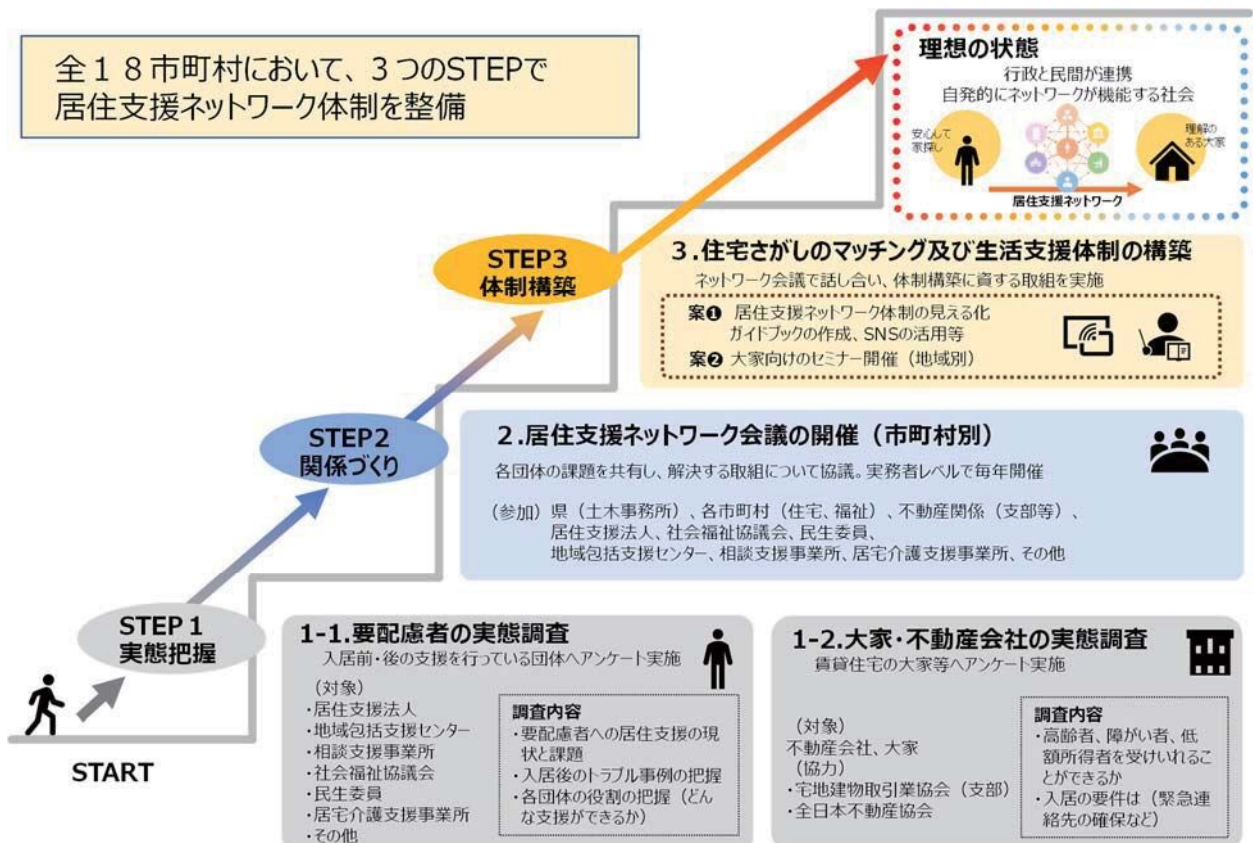
●STEP 2 居住支援ネットワーク会議の開催による支援団体等の関係づくり

STEP 2では、市町村ごとに関係団体等の実務者による居住支援ネットワーク会議を開催して、各団体の現状と課題を共有するとともに、団体間の連携体制を確保します。

●STEP 3 住宅さがしのマッチング及び生活支援体制の構築

STEP 3では、支援が必要な世帯が、最適な支援を円滑に受けることができるよう、各団体の支援内容を整理・共有し、円滑な支援体制づくりを行います。その他、大家、不動産団体向けの居住支援セミナーや、関係団体同士の連絡先を明記したガイドブックの作成等について、具体的実施方法を検討します。

■居住支援ネットワーク体制の整備の流れ



重点施策2 脱炭素社会の実現に向けたネットワーク体制の整備

国は、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする「2050年カーボンニュートラル」を宣言しており、住宅分野においても、脱炭素に向けた省エネルギー化が社会的な課題となっています。しかし、省エネ技術は専門的内容を含むとともに、関連制度は社会情勢に応じて改正が行われることから、最新の技術や制度に関する技術者の知識が十分ではないことも多いため、技術者の育成が求められています。

そのため、脱炭素社会の実現に向けて住宅の省エネルギー性能・環境性能の向上を目指し、技術者の育成や県民意識の啓発等に取り組むネットワーク体制の整備に取り組みます。

① ネットワーク体制の構築

建築士会等の建築関係団体、大学、行政の産学官が連携し、省エネルギー化の普及促進に取り組むため、関係者によるネットワーク体制を整備します。また、省エネルギーに関する特設ホームページを開設し、県民への情報提供に取り組みます。

② 省エネルギー化の事例調査と効果検証

事業者及び県民が、省エネルギー化についての理解を深めることができるよう、実際の新築住宅や改修事例における省エネルギー化の内容や効果を検証し、省エネルギーに関する指針を作成します。また、検証内容は①ネットワークで共有し、技術者育成に活用します。

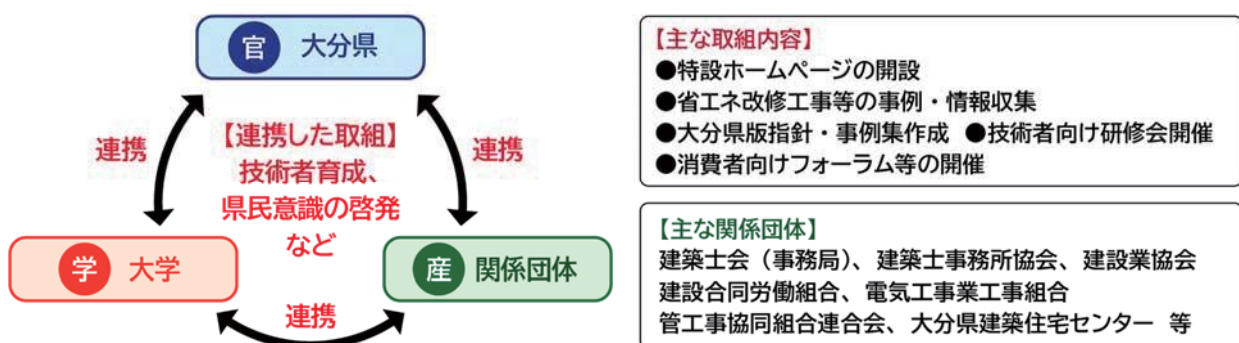
③ 技術者の育成

省エネルギーに関する最新技術や設計方法、Z E H^{*}（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）等の先進的な取組や関連制度に関する知識の充実とともに、省エネルギー化に関する技術力の向上を図るため、技術者に対する研修を実施します。

④ 県民への省エネ意識の啓発

建築主である県民に向けて省エネルギーのメリットや必要性を周知し、省エネ意識の向上を図るため、分かりやすい事例集の作成や県民向けの講演会の開催等に取り組みます。

■ 建築物の省エネルギー化促進に向けたネットワーク体制



重点施策3 地方創生を支える子育て住環境の整備

本県では、一人ひとりの子どもが健やかに生まれ育つことができる温かい社会を築き、子育て満足度日本一の実現を目指していますが、人口減少・少子高齢社会が急速に進行しており、安心して子育てしやすい環境づくりは重要な課題となっています。

次代を担う子どもの成長と子育て世帯を社会全体で支援し、希望する人が家庭を築き子どもを持つことができるよう、住宅分野においても、住宅の質の向上や居住支援体制の充実など、子育てしやすい環境づくりに取り組みます。

① 子育てニーズに対応した住宅の質の向上

子どもの育ちを支える住宅の質を向上するため、リフォーム説明会の実施、情報提供の充実、助成制度の運用など多様化する子育てニーズに対応した住宅リフォームを促進します。

② 三世帯同居・近居の希望を叶える住宅リフォームの促進

共働き世帯の増加等の理由から、子育てに対する負担感が増しており、祖父母による子育て・生活のサポートを受けられる三世帯同居・近居により、安心して暮らせる環境づくりが求められます。

子育て世帯の三世帯同居・近居のニーズを実現できるよう、助成制度の運用や情報提供などにより、三世帯同居・近居に対応した住宅リフォームを促進します。

③ 子育て世帯に配慮した公営住宅の整備及び管理運営の推進

公営住宅における子育て世帯の居住を支援するため、公営住宅の子育て世帯向け改修に取り組みます。また、地域における子育て環境の充実を図るため、公的賃貸住宅における子育て支援施設の併設を推進します。その他、ひとり親世帯、近居世帯など、多様な子育て世帯を対象とした公営住宅への優先入居を実施します。

④ 子育て世帯のニーズに合った入居及び生活支援体制の整備促進

ひとり親家庭など、住宅の確保に配慮が必要な子育て世帯について、安心して生活できる住宅への入居支援や生活支援の充実が求められます。

「重点施策1. 住宅確保要配慮者の居住支援ネットワーク体制の整備」を推進し、セーフティネット住宅の登録促進、住宅確保要配慮者の住宅さがし協力店の登録促進など、子育て世帯の居住支援に取り組みます。

⑤ 子育て世帯や若者の移住・定住促進

都市圏住民を中心に移住志向がシニアから若者へ拡大しており、移住者の受け入れ体制を充実することで、子育て世代の人口増加が期待されます。

移住者が地域で生活するために必要な住宅確保を支援するため、空き家バンクを活用した住宅情報の提供、空き家の購入や改修費用の補助など、移住者向けのインセンティブの充実に取り組みます。

第7章 計画推進に向けて

1 計画推進にあたっての役割分担と連携

住まい・住環境をとり巻く課題が多様化するなか、県民の豊かな住生活を実現するため、福祉、都市計画、消費生活、環境、地域振興や商工振興等の他部局との連携を強化します。また、住宅関連事業者、県民等が住生活の向上のために果たす役割を理解し、主体的な取組ができるよう促すことで、住生活に関連する多様な主体の連携と協働による計画の推進を図ります。

本計画を推進するため、県・市町村及び、その他の主体に期待される役割を以下に示します。

(1) 県の役割

県は、県域全体の発展や居住環境向上のための総合的な視点から住生活の安定を図る目標を示し、その実現に向けた施策に取り組みます。

計画のなかで示している基本目標、具体的な施策を実現していくため、関係部署や市町村との連携を強化し、市町村への働きかけや情報共有を行い、住生活基本計画（市町村計画）の策定を含め、必要に応じた支援を行います。また、広域的な施策については市町村間の調整を行います。

住宅関連事業者や県民に対しては、良質な住まい・まちづくりに向けて関連する住情報の提供や誘導のための支援に努めます。

また、災害時には行政の果たす役割が非常に大きいことから、市町村と緊密な連携を図り、大分県災害被災者住宅再建支援制度をはじめとした県民への支援や復興・復旧に関する取組を行います。

(2) 市町村の役割

人口減少社会の進行により、地域の住環境が大きく変化していくことが想定され、市町村は、地域の住まいやまちづくりの特性、課題を把握することが重要です。その上で、国や県の計画を参考にし、総合的な観点から市町村独自の住宅計画を策定し、中心市街地や郊外部、農村部など、地域特性に応じた住まいづくり・まちづくりの施策を展開することが必要です。

また、多様な住宅ニーズに対して行政のみでは対応が困難な事柄については、民間の事業者やまちづくり活動団体などとの連携のもとに取り組むことも大切であり、まちづくり活動団体の組織づくりや活動を支援していくことも重要です。

さらに市場において自力では適正な水準の住宅を確保できない多様な住宅確保要配慮者*に対しては、市町村営住宅の活用や適切な居住支援等により、居住の安定が図られるよう、主体的に取り組む必要があります。

また、空き家の急激な増加により地域の住環境の悪化が懸念されますが、県内全域の課題でもあるため、市町村間で情報交換を積極的に行うことが重要です。

(3) 事業者の役割

県民に住宅や住生活に関連したサービスを提供し、その安全性や性能の確保について最も重要な責任をもつ住宅関連産業の役割が非常に重要です。住宅関連事業者は、住宅や地域の住環境の将来に関して主要な役割を担うことを十分に認識し、良質な住宅関連サービスの提供、良好な住環境の形成、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減等を通じ、健全な市場の形成に積極的に取り組む必要があります。

また、行政等との適切な連携の下での公共的なサービスの提供や、まちづくりなどの分野での社会的活動等に対する積極的な参画が期待されます。

(4) 県民の役割

県民は、住まいやまちづくりの主体であるという認識をもち、住まいの性能の維持向上に努めるとともに、自分たちが住む地域の問題を解決するという意識のもと、地域のまちづくり活動等へ参画するように努めていく必要があります。少子高齢化が深刻化するなか、自助・共助の考え方のもと、居住支援サービス等に係わるボランティアや NPO 等の団体の組織づくりや活動などに積極的に取り組んでいくことが望まれます。

2 計画の進行管理

目標値の達成状況を定期的にフォローアップし、年に1度「地域住宅協議会」において進捗報告を行い、事業の進捗上の問題点・課題を把握するとともに、着実な目標達成に向けて、必要に応じて事業推進体制等の見直しを図ります。

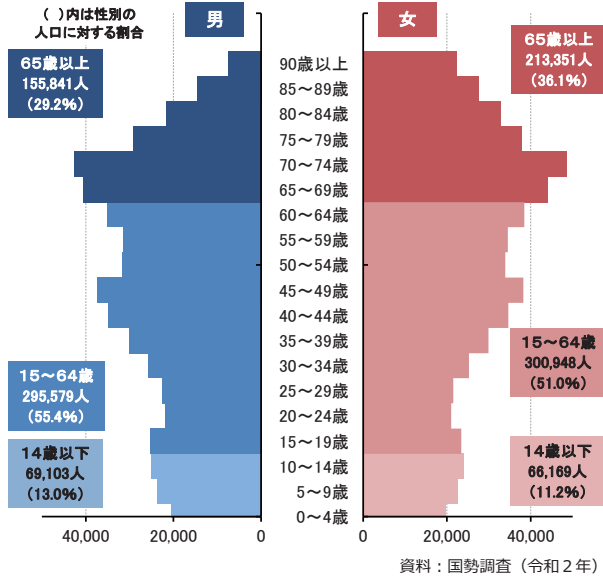
その結果については、県民と行政の課題共有や透明性の確保のため、県庁ホームページなどを通じて公表します。

資料編

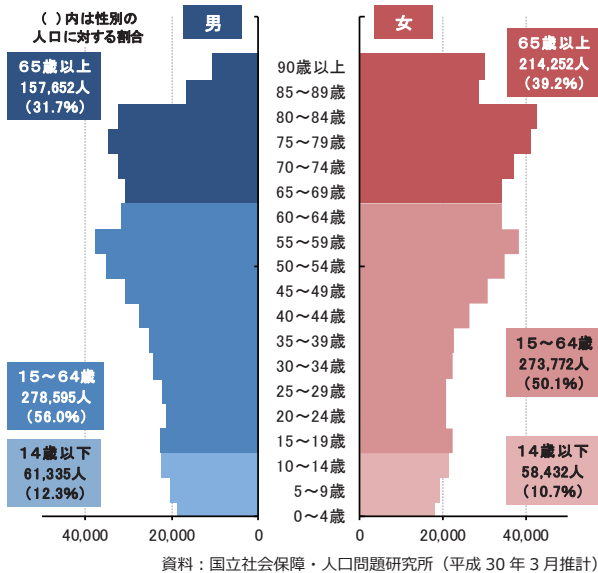
資料編 1 大分県の住生活 をとり巻く現状

(1) 人口減少社会

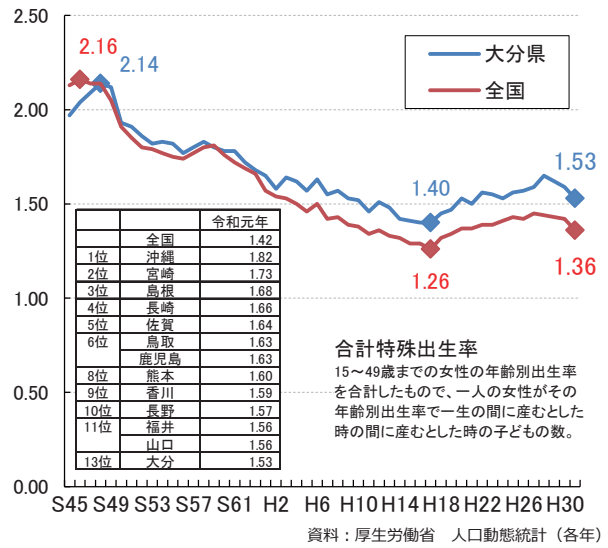
■ 図1. 大分県の人口ピラミッド (令和2年)



■ 図2. 大分県の人口ピラミッド (令和27年)

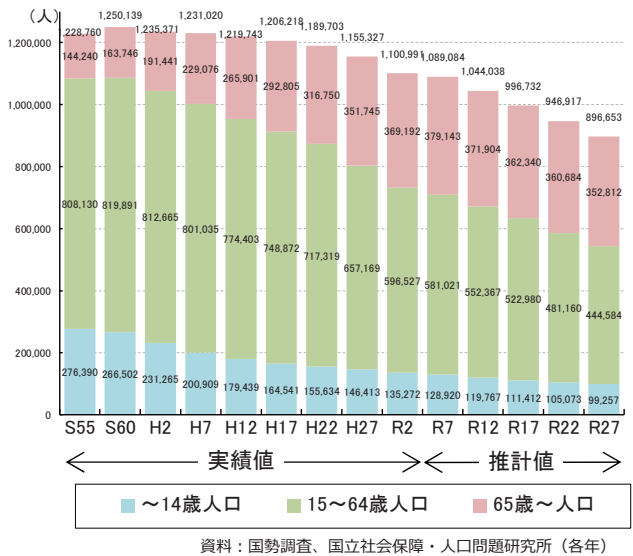


■ 図3. 合計特殊出生率の推移

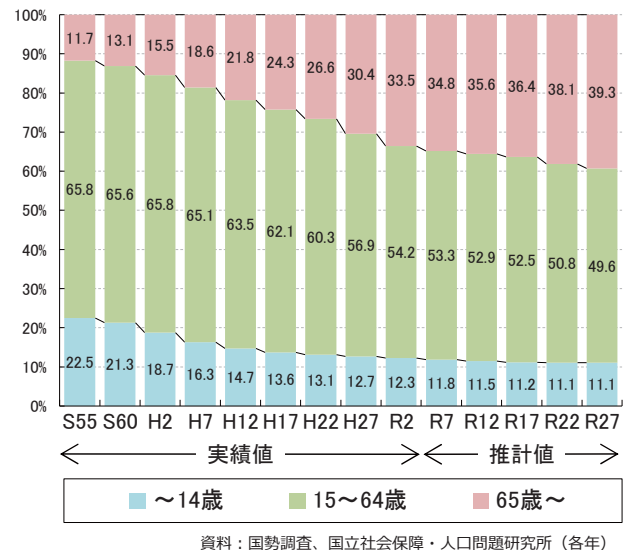


(2) 少子高齢社会

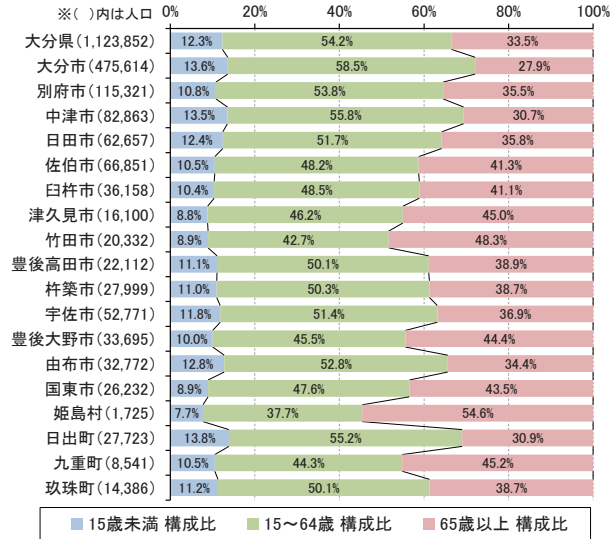
■ 図4. 年齢3区分別人口の推移と推計



■ 図5. 年齢3区分別人口構成比の推移と推計

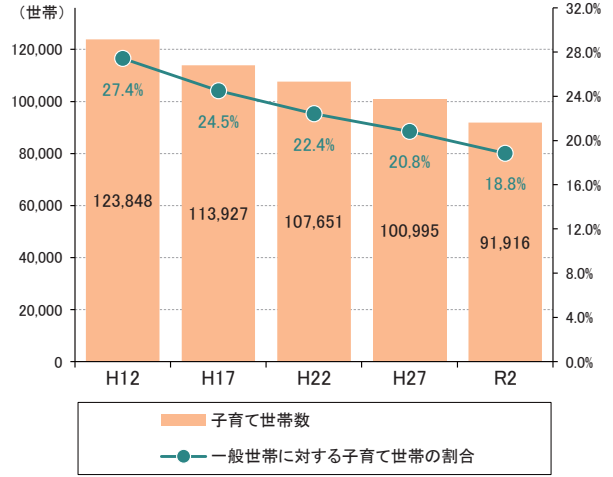


■ 図 6. 市町村別の年齢 3 区分別の人口構成比



資料：国勢調査（令和 2 年）

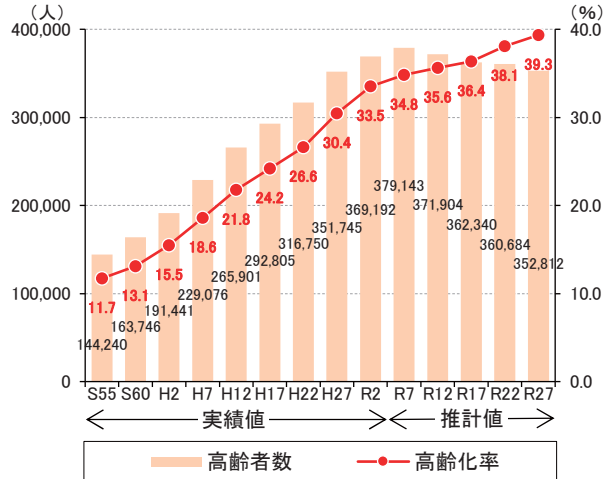
■ 図 9. 子育て世帯の推移（大分県）



※子育て世帯は、18歳未満の子どもがいる世帯

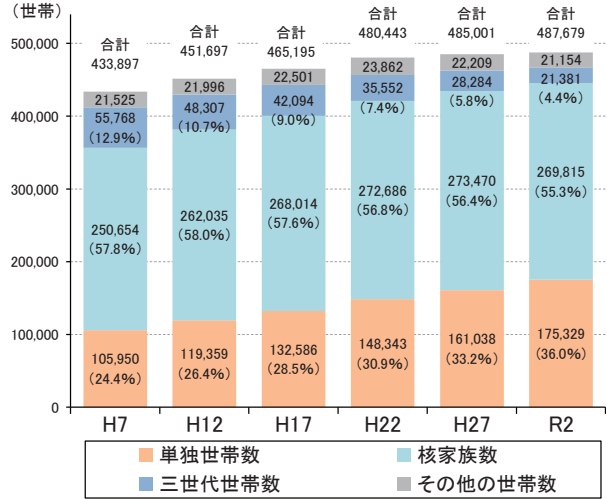
資料：国勢調査（各年）

■ 図 7. 高齢者数と高齢化率の推移と推計（大分県）



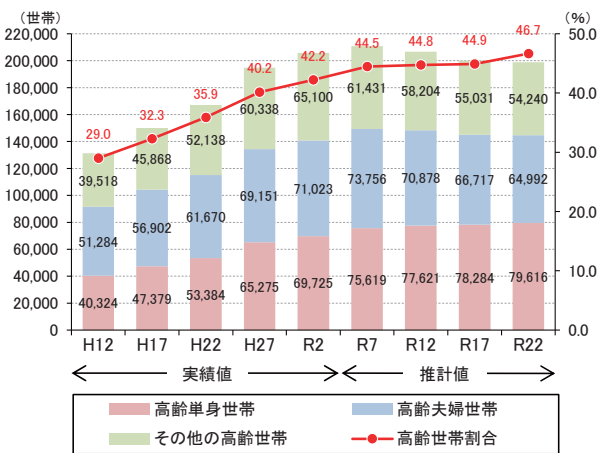
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（各年）

■ 図 10. 世帯型別の世帯数の推移（大分県）



資料：国勢調査（各年）

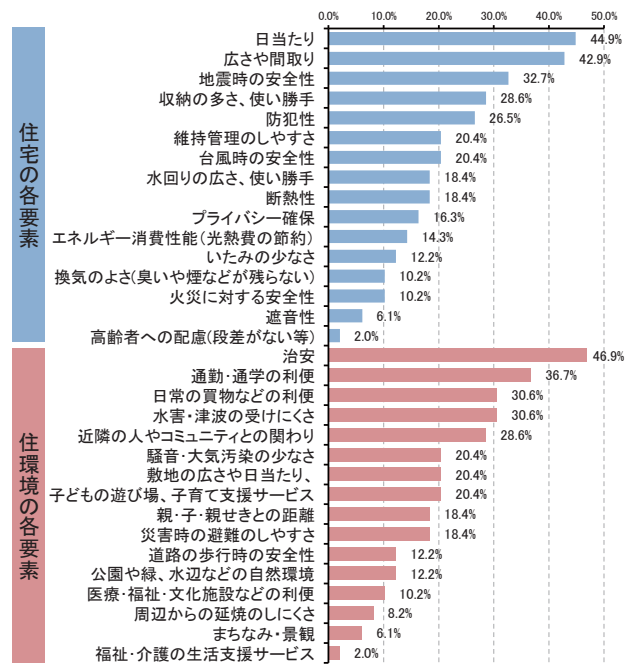
■ 図 8. 高齢者を含む世帯の推移と推計（大分県）



※高齢世帯は世帯主年齢が65歳以上の世帯
 高齢単身世帯は65歳以上の者一人のみの一般世帯
 高齢夫婦世帯は夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組の一般世帯
 その他の高齢世帯は高齢世帯から高齢単身世帯と高齢夫婦世帯を引いたもの

資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（各年）

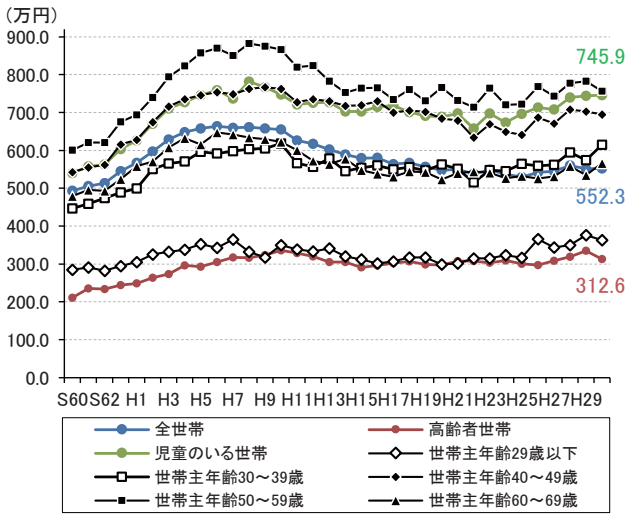
■ 図 11. 子育て世帯の住宅及び住環境の重要度（大分県）



資料：住生活総合調査（平成 30 年）

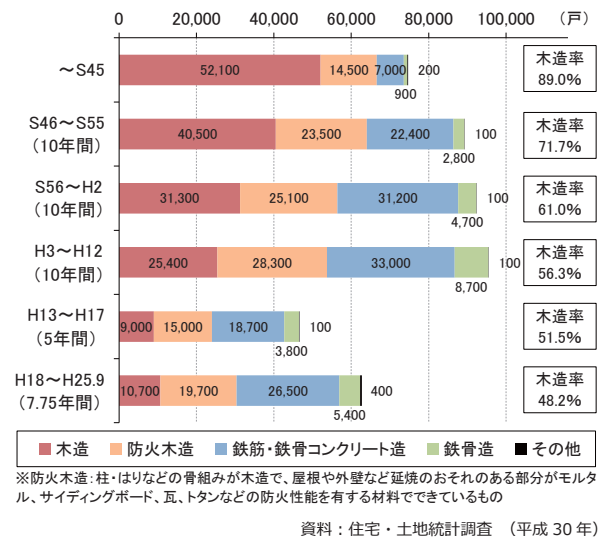
(3) 住宅確保要配慮者

■ 図 12. 世帯型別平均所得金額の推移 (全国)

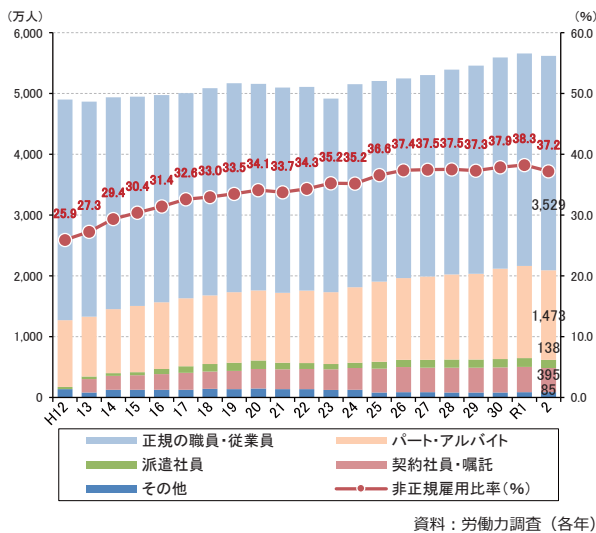


(4) 住宅の安全性・居住水準・居住二一ス

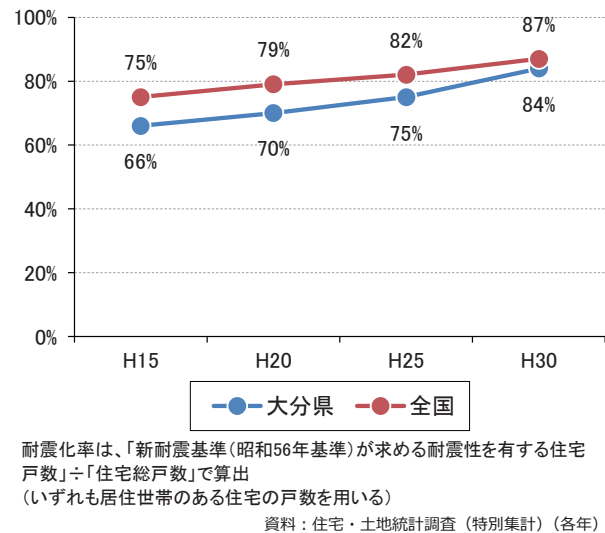
■ 図 15. 建築時期別、構造別の住宅戸数 (大分県)



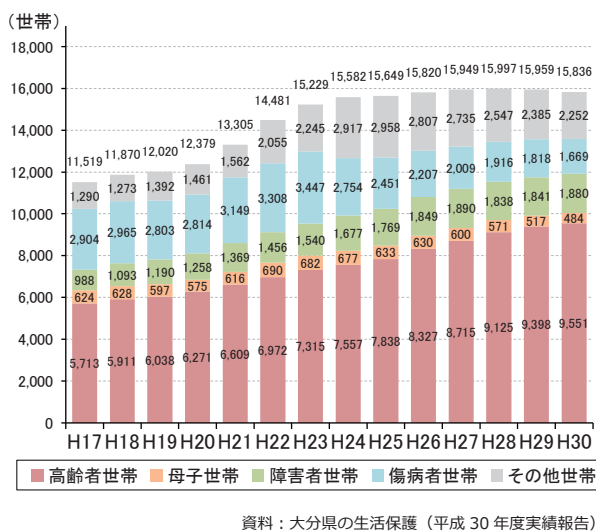
■ 図 13. 非正規雇用比率の推移 (全国)



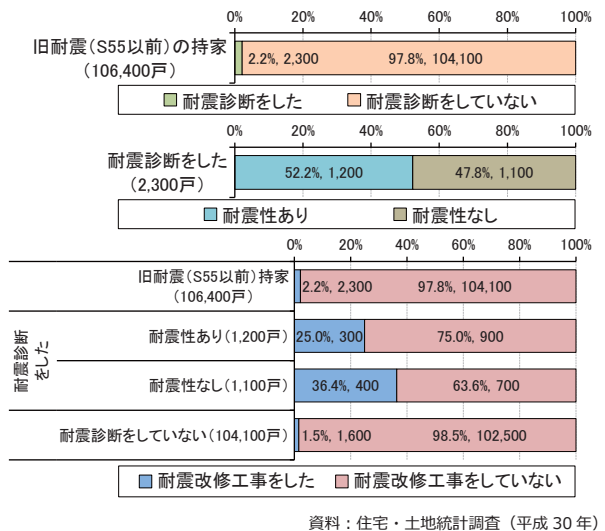
■ 図 16. 耐震化率の推移



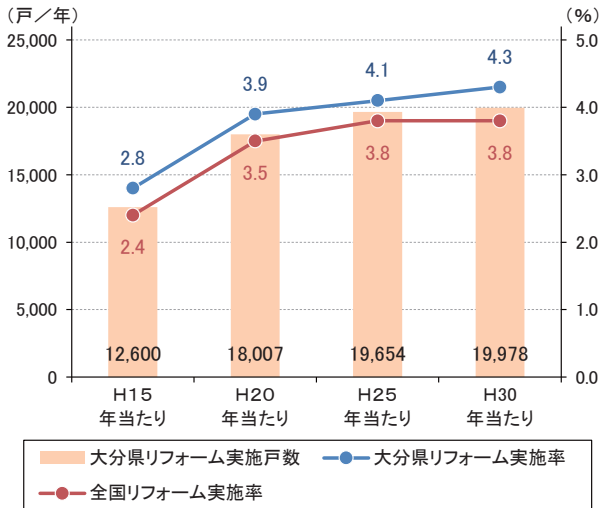
■ 図 14. 生活保護世帯の推移 (大分県)



■ 図 17. 耐震診断・改修の状況 (大分県)

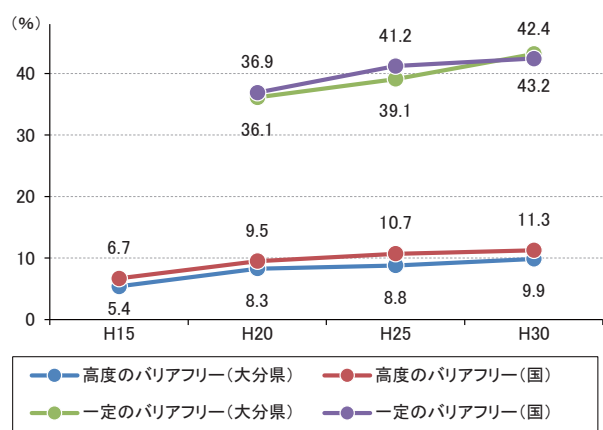


■ 図 18. リフォーム実施戸数・実施率の推移



資料：住宅・土地統計調査（特別集計）（各年）

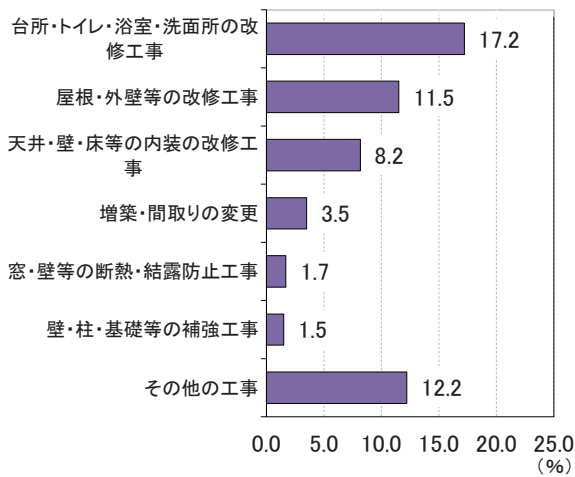
■ 図 21. 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化の推移



一定のバリアフリー化は、2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消がされたもの。高度のバリアフリー化は、2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消、廊下などの幅が車椅子で通行可能な全てを満たすもの。

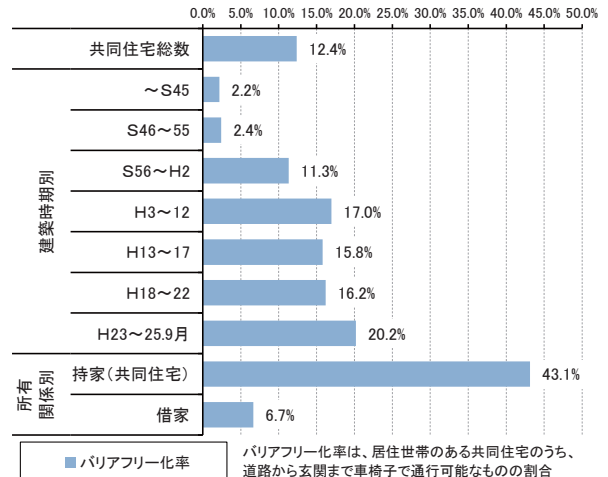
資料：住宅・土地統計調査（各年）

■ 図 19. 持家のリフォーム工事の内容（大分県）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

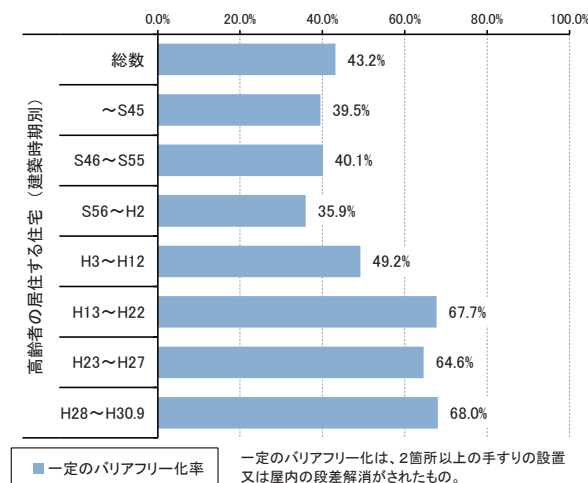
■ 図 22. 共同住宅の共用部分のバリアフリー化（大分県）



バリアフリー化率は、居住世帯のある共同住宅のうち、道路から玄関まで車椅子で通行可能なものの割合

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

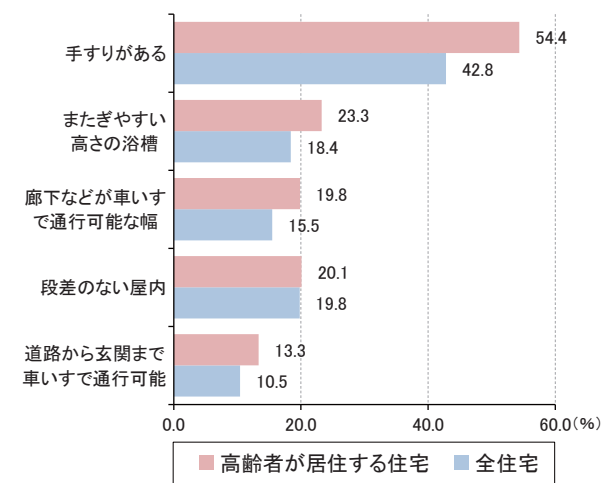
■ 図 20. 高齢者の住宅のバリアフリー化（大分県）



一定のバリアフリー化は、2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消がされたもの。

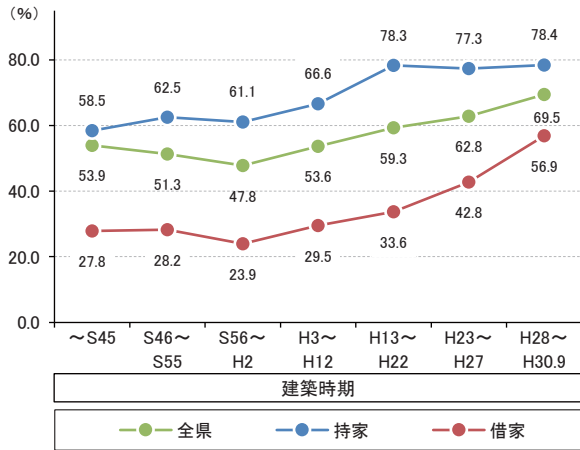
資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

■ 図 23. 高齢者のための設備の整備状況（大分県）



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

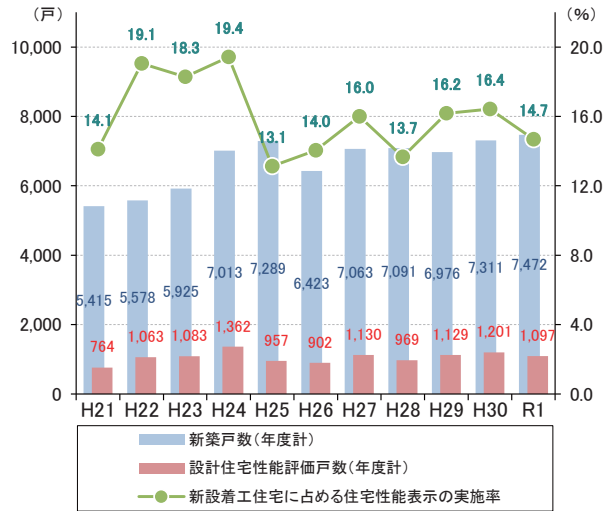
■ 図 24. 所有関係別高齢者のための設備状況 (大分県)



※「高齢者のための設備がある住宅の割合」を示しており、「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽がある」、「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかに該当するものの割合。

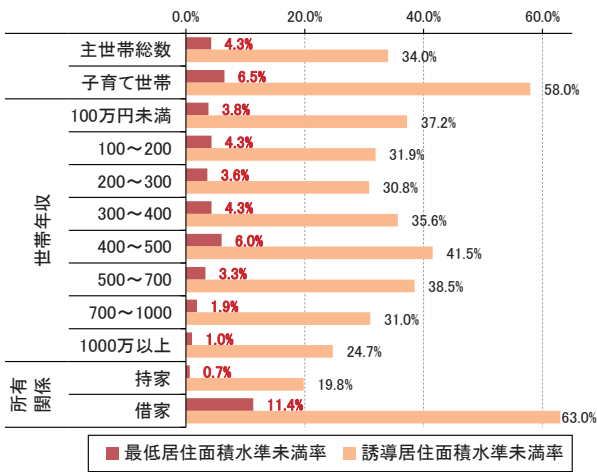
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

■ 図 27. 住宅性能表示制度*の実施率の推移 (大分県)



資料：(一社)住宅性能評価・表示協会、建築着工統計 (各年)

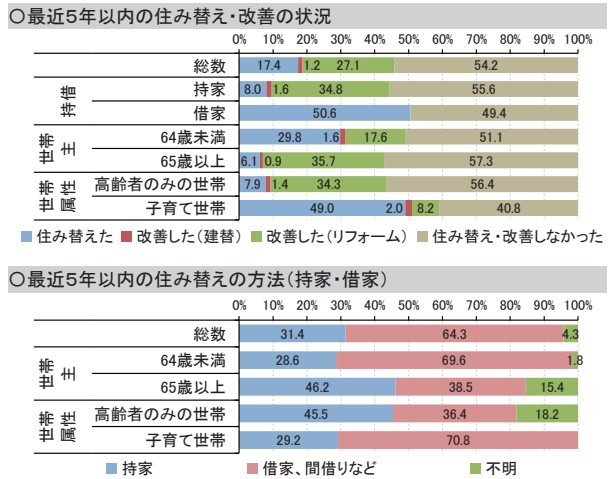
■ 図 25. 居住面積水準の状況 (大分県)



※誘導居住面積水準は別紙3、最低居住面積水準は別紙4を参照

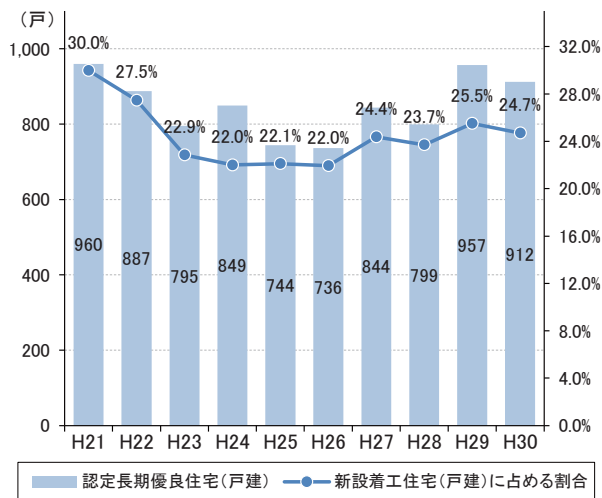
資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

■ 図 28. 最近5年間の住み替え・改善の状況 (大分県)



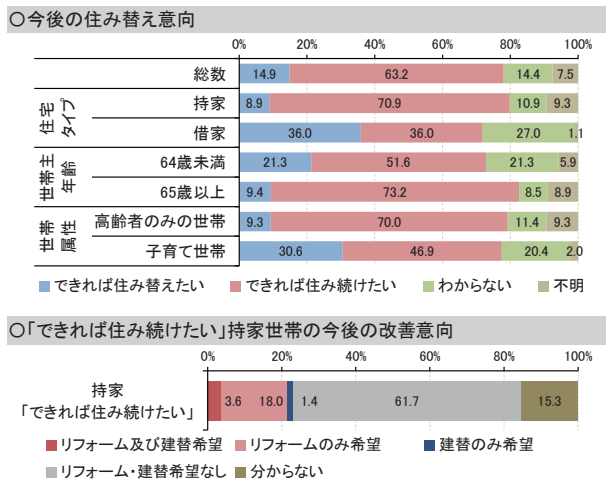
資料：住生活総合調査 (平成 30 年)

■ 図 26. 認定長期優良住宅* (戸建) の推移 (大分県)



資料：国土交通省報道発表資料、建築着工統計 (各年)

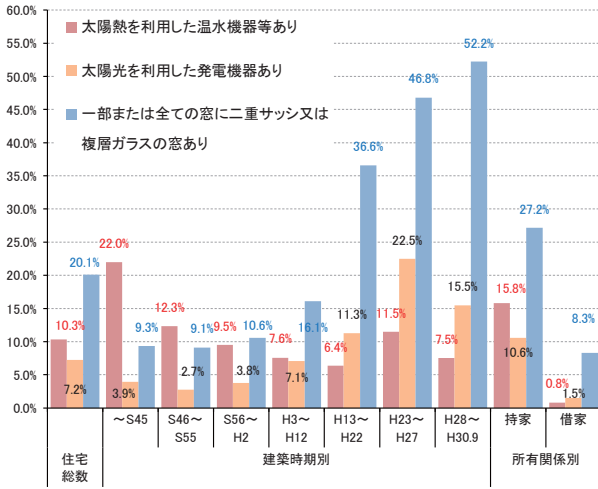
■ 図 29. 今後の住み替え・改善意向 (大分)



資料：住生活総合調査 (平成 30 年)

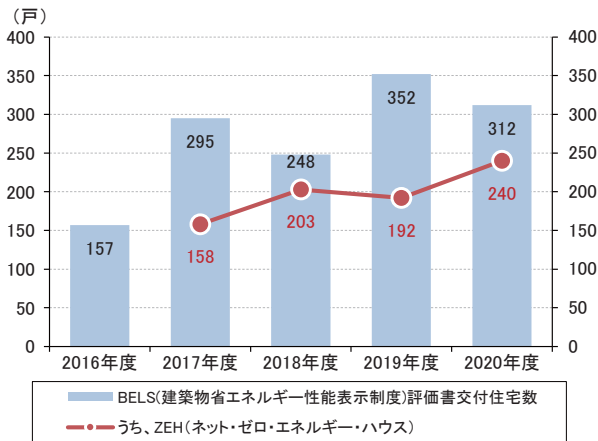
(5) 住宅の省エネルギー性能

■ 図 30. 省エネルギー化の動向 (大分県)



資料：住宅・土地統計調査 (平成 30 年)

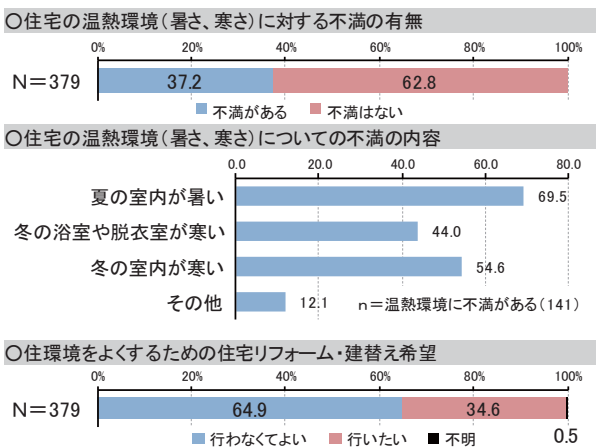
■ 図 31. 建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS*) 評価書交付住宅数の推移 (大分県)



※ZEHとは、快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーをすることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅。

資料：(一社)住宅性能評価・表示協会 (各年)

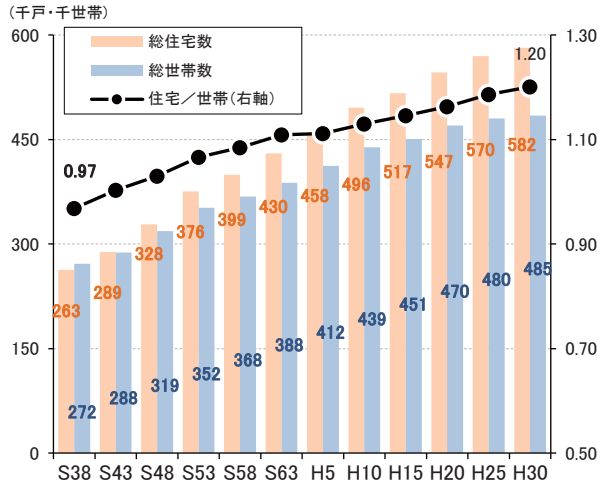
■ 図 32. 住宅の温熱環境に対する不満 (大分県)



資料：住宅の省エネルギー性能に関するアンケート調査 (大分県 令和 3 年)

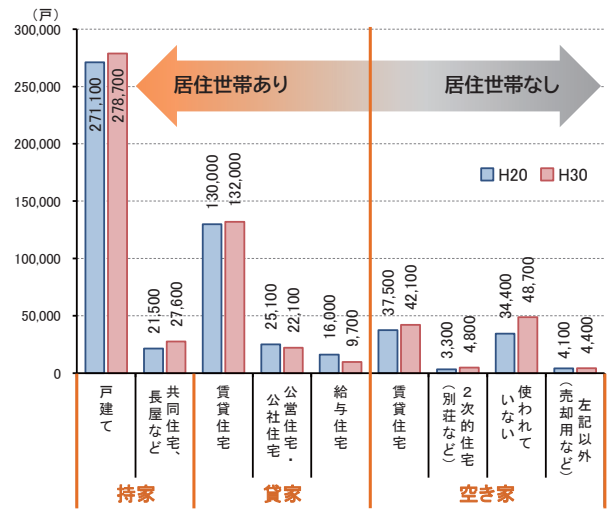
(6) 住宅の維持管理、既存住宅の循環利用

■ 図 33. 住宅数と世帯数の推移 (大分県)



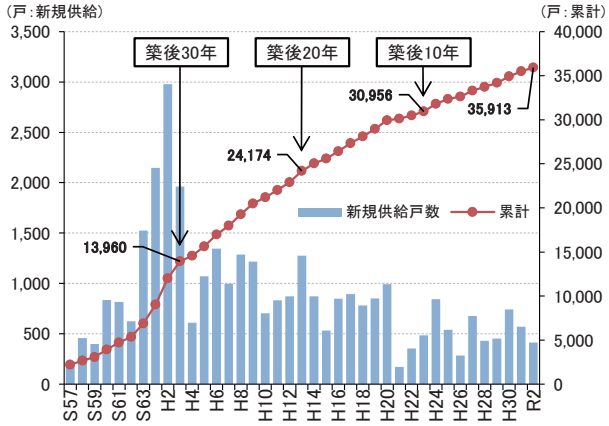
資料：住宅・土地統計調査 (各年)

■ 図 34. 住宅ストックの状況 (大分県)



資料：住宅・土地統計調査 (各年)

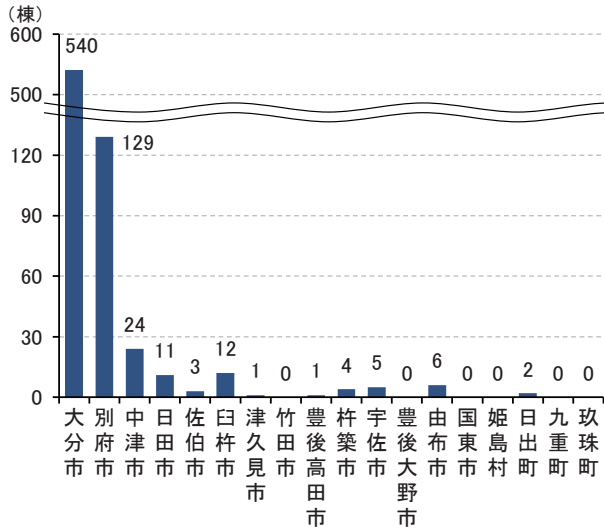
■ 図 35. 分譲マンションの新規供給戸数の推移 (大分県)



※累計はS52年以降の累計
※マンションとは、構造＝鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造、建て方＝共同建、利用関係＝分譲住宅をいう。

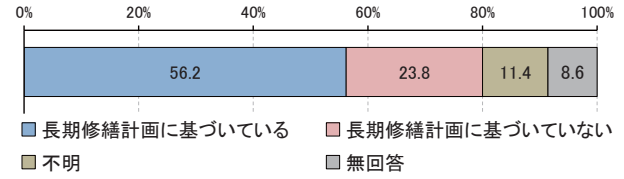
資料：建築着工統計 (各年)

■ 図 36. 市町村別のマンション棟数



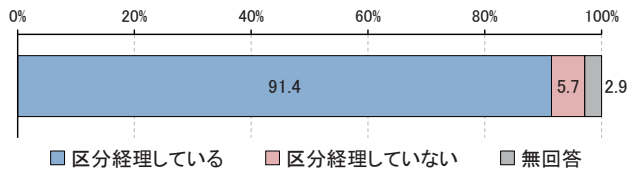
資料：大分県内各市町村調べ（令和3年12月時点）

■ 図 41. 修繕積立金の作成根拠（大分県）



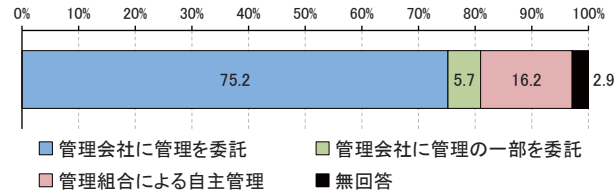
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 42. 管理費と修繕積立金の区分経理の状況（大分県）



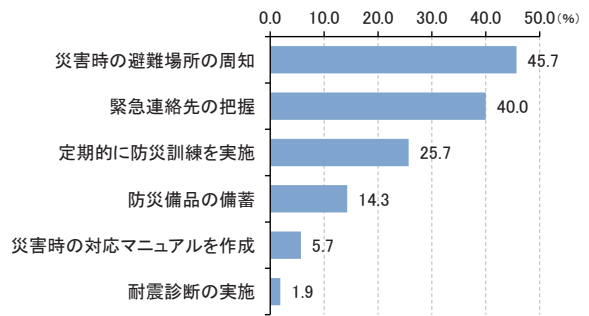
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 37. マンションの管理形態（大分県）



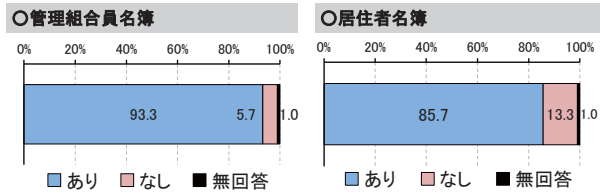
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 43. 管理組合の大規模災害への対応状況（大分県）



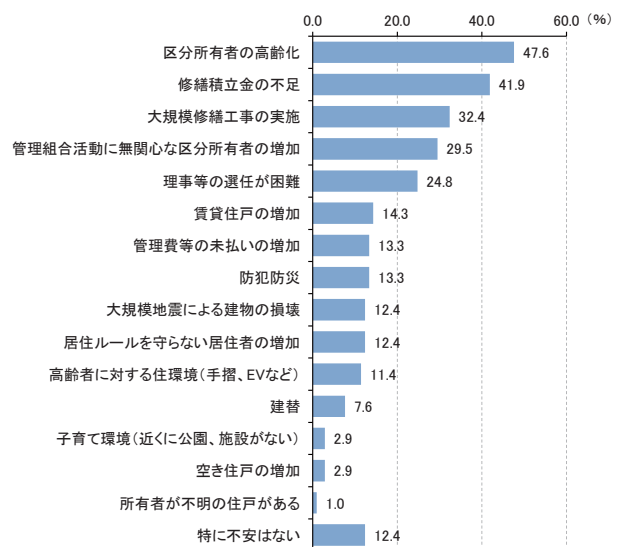
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 38. 各種名簿の作成状況（大分県）



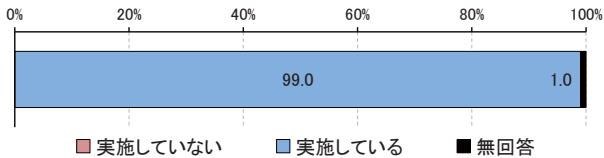
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 44. マンション管理における最近の課題（大分県）



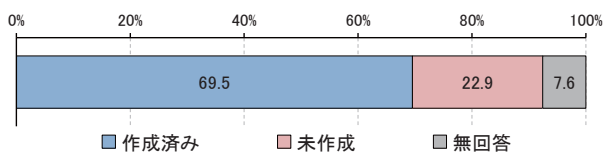
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 39. 管理組合総会の開催状況（大分県）



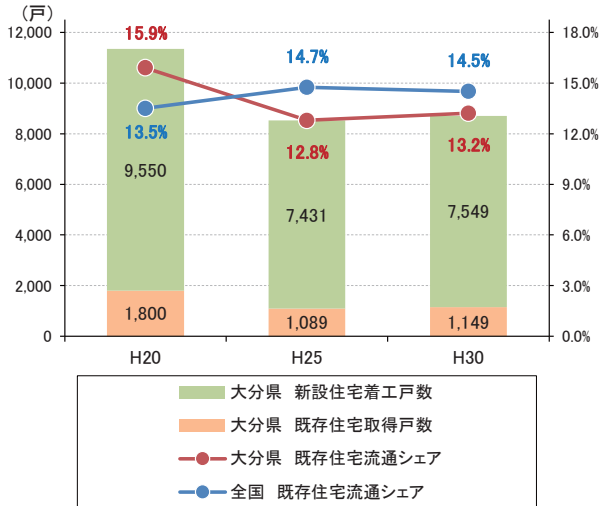
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 40. 長期修繕計画の作成状況（大分県）



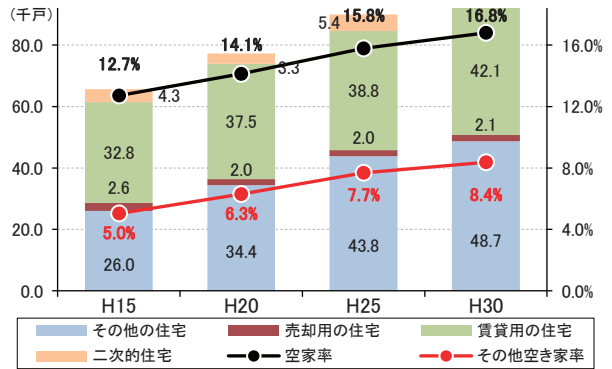
資料：大分県内のマンション管理組合アンケート調査（令和3年）

■ 図 45. 既存住宅流通シェアの推移



資料：住宅・土地統計調査（特別集計）（各年）

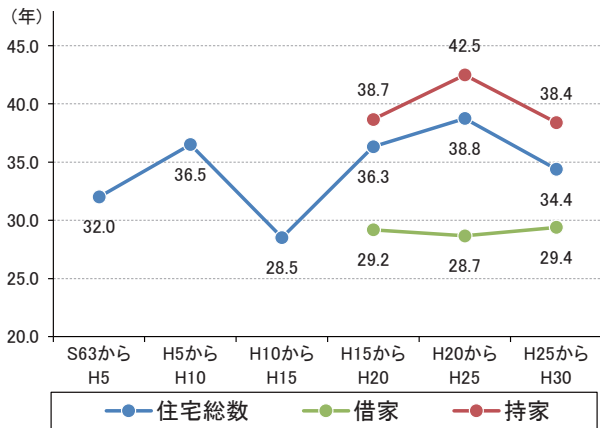
■ 図 48. 空き家戸数と空き家率の推移（大分県）



※二次的住宅は週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅（別荘）、もしくはふだん住んでいる住宅とは別に残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
 ※その他の住宅は、人の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（空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

資料：住宅・土地統計調査（各年）

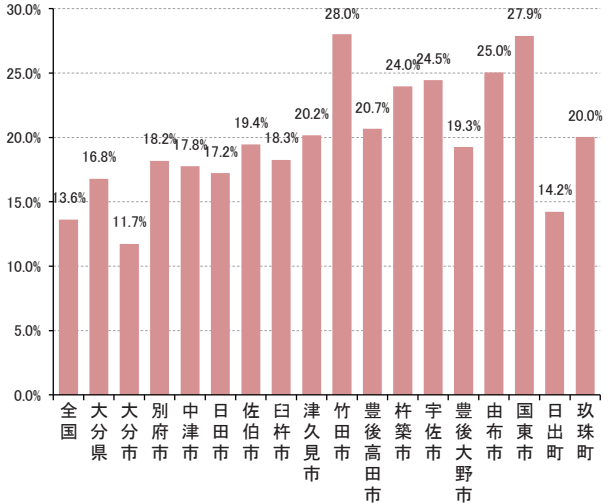
■ 図 46. 滅失住宅の平均築後年数（大分県）



滅失住宅の平均築後年数とは、一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数に「一定期間」の中間年までの経過年数を乗じたものの総和（年・戸）を一定期間内に滅失した住宅の建築時期別戸数の総和（戸）で除したものをいう。

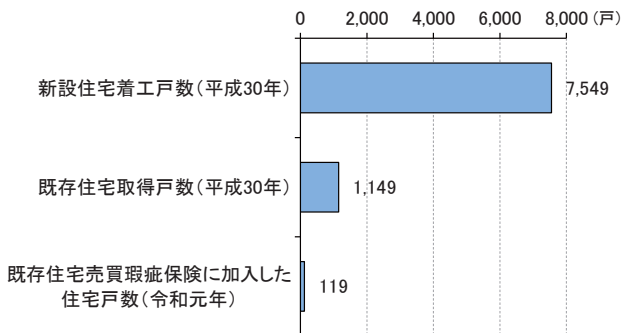
資料：住宅・土地統計調査（特別集計）（各年）

■ 図 49. 県内市町村別の空き家率の状況



資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）※データのある市町のみ掲載

■ 図 47. 既存住宅売買瑕疵保険の加入件数（大分県）



■ 既存住宅の流通シェア $1,149 \text{戸} \div (7,549 \text{戸} + 1,149 \text{戸}) = 13.2\%$
 ※参考：全国は14.5%

■ 既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅の割合（調査年が異なるため参考値）
 $119 \text{戸} \div 1,149 \text{戸} = 10.4\%$
 ※参考：全国は14%

資料：国土交通省

■ 図 50. 全国のその他空き家率

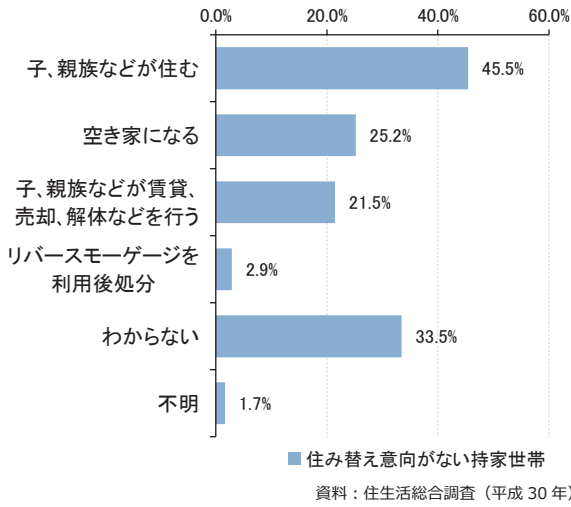
順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率	順位	都道府県名	空き家率
1	高知県	12.8%	17	長野県	8.4%	33	滋賀県	6.1%
2	鹿児島県	12.0%	18	岡山県	8.0%	34	京都府	6.1%
3	和歌山県	11.2%	19	広島県	8.0%	35	茨城県	5.9%
4	島根県	10.6%	20	熊本県	7.9%	36	兵庫県	5.7%
5	徳島県	10.3%	21	青森県	7.7%	37	北海道	5.6%
6	愛媛県	10.2%	22	佐賀県	7.6%	38	静岡県	5.1%
7	山口県	9.9%	23	奈良県	7.4%	39	福岡県	4.9%
8	香川県	9.6%	24	福井県	7.3%	40	千葉県	4.8%
9	宮崎県	9.1%	25	富山県	7.1%	41	宮城県	4.6%
10	三重県	9.1%	26	岐阜県	7.1%	42	大阪府	4.5%
11	鳥取県	8.9%	27	石川県	7.0%	43	沖縄県	4.1%
12	長崎県	8.7%	28	福島県	6.8%	44	愛知県	4.1%
13	秋田県	8.7%	29	群馬県	6.6%	45	埼玉県	3.7%
14	山梨県	8.7%	30	山形県	6.6%	46	神奈川県	3.3%
15	岩手県	8.7%	31	新潟県	6.5%	47	東京都	2.3%
16	大分県	8.4%	32	栃木県	6.2%		全国平均	5.6%

住宅総数に占める「その他空き家」の割合

資料：住宅・土地統計調査（平成 30 年）

(7) 頻発化・激甚化する自然災害

■ 図 51. 現在の住宅の処分方法（大分県）

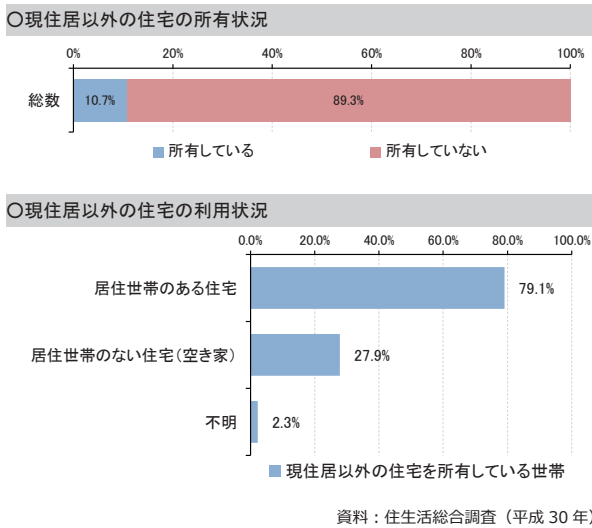


■ 図 54. 平成 28 年熊本地震の被害状況

○人の被害				○住宅の被害					
	死者	重傷	軽傷	総数		全壊	半壊	一部損壊	総数
大分県	3	11	22	36	大分県	9	222	8,062	8,293
大分市		2	1	3	大分市	1	1	102	104
別府市			7	7	別府市	4	70	5,078	5,152
中津市					中津市		1	21	22
日田市		2	6	8	日田市			90	90
佐伯市					佐伯市			3	3
臼杵市					臼杵市				
津久見市					津久見市			11	11
竹田市			1	1	竹田市	1	6	145	152
豊後高田市					豊後高田市				
杵築市					杵築市			2	2
宇佐市			2	2	宇佐市	1		20	21
豊後大野市					豊後大野市			44	44
由布市	3	7	5	15	由布市	1	132	2,316	2,449
国東市					国東市				
姫島村					姫島村				
日出町					日出町			17	17
九重町					九重町	1	11	199	211
玖珠町					玖珠町		1	14	15

※一部損壊は、半壊に至らない程度の被害（ガラスが数枚破損した程度は除く）
資料：大分県防災対策室（平成 29 年 3 月 27 日付 最終報）

■ 図 52. 現住居以外の住宅の利用状況（大分県）



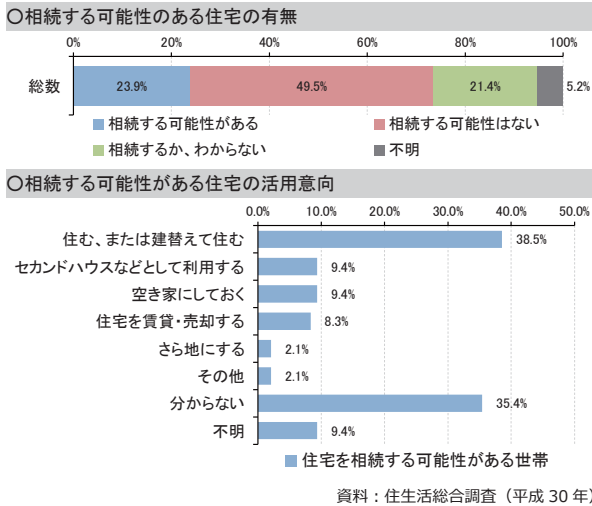
(8) 地域の持続性・地域コミュニティ

■ 図 55. 市町村別の人口転出・転入の状況

	移動者総数	令和元年10月1日～令和2年9月30日						総計
		大分県内		大分県外		大分県外		
		転入	転出	転入	転出	転出入合計	転出入合計	
県計	75,459	15,567	15,567	20,561	23,286	0	-2,725	-2,725
大分市	29,105	5,657	4,245	8,959	10,033	1,412	-1,074	338
別府市	9,779	2,015	2,102	2,307	3,326	-87	-1,019	-1,106
中津市	7,227	1,079	950	2,599	2,586	129	13	142
日田市	3,812	560	612	1,151	1,472	-52	-321	-373
佐伯市	3,286	674	949	782	881	-275	-99	-374
臼杵市	1,955	565	632	341	397	-67	-56	-123
津久見市	792	142	333	155	161	-191	-6	-197
竹田市	1,316	255	430	296	326	-175	-30	-205
豊後高田市	1,679	389	405	512	387	-36	125	89
杵築市	2,022	509	710	382	401	-201	-19	-220
宇佐市	3,138	760	880	647	832	-120	-185	-305
豊後大野市	2,121	561	702	402	422	-141	-20	-161
由布市	3,388	853	851	831	799	2	32	34
国東市	1,758	401	541	414	387	-140	27	-113
姫島村	83	11	49	14	9	-38	5	-33
日出町	2,143	769	655	329	376	114	-47	67
九重町	626	138	214	134	137	-76	-3	-79
玖珠町	1,229	249	307	306	354	-58	-48	-106

■ 大分県内からの転入により人口増した自治体
■ 大分県外からの転入により人口増した自治体
資料：大分県

■ 図 53. 住宅を相続する可能性とその活用意向（大分県）



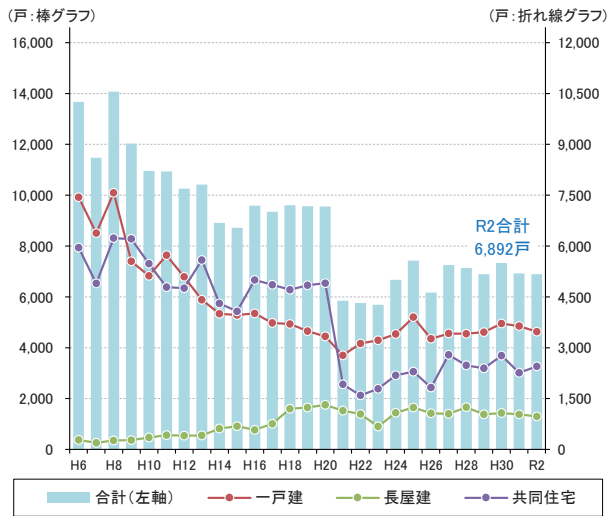
■ 図 56. 景観行政団体*と景観計画*策定状況

景観行政団体	景観計画の名称	景観計画区域	策定日
大分市	(中核市) 大分市景観計画	大分市全域	(R2.6策定)
別府市	(H17. 4. 1) 別府市景観計画	別府市全域	(H20.3.27策定)
由布市	(H17. 9. 19) 湯の坪街道周辺地区景観計画	湯の坪	(H20.10.1策定)
臼杵市	(H18. 3. 27) 由布院盆地景観計画	由布院盆地	(H25.12.1策定)
臼杵市	(H18. 3. 27) 臼杵市景観計画	臼杵市全域	(H23.5.16策定)
宇佐市	(H18. 4. 14) 宇佐市景観計画	宇佐市全域	(H25.1.4策定)
杵築市	(H18. 7. 17) 杵築市景観計画	杵築市全域	(H25.3.25策定)
中津市	(H18. 7. 21) 中津市景観計画	中津市全域	(H22.3.12策定)
日田市	(H19. 4. 1) 日田市景観計画	日田市全域	(H23.6.30策定)
豊後高田市	(H19. 5. 1) 田染荘小崎景観計画	田染荘小崎	(H22.1.20策定)
国東市	(H20. 5. 1) 国東市景観計画	国東市全域	(H31.3.27策定)
竹田市	(H23. 2. 7) 竹田市景観計画	竹田市全域	(H28.4.1策定)
姫島村	(H27. 1. 1) 姫島村景観計画	姫島村全域	(R2.3.31策定)
豊後大野市	(H28. 3. 1) 豊後大野市景観計画	豊後大野市全域	(R1.8.14策定)
佐伯市	(H29. 3. 1) 佐伯市景観計画	佐伯市全域	(R2.3.31策定)
津久見市	(H30. 3. 30)		
九重町	(H31. 2. 1)		
日出町	(R1. 12. 1)		
玖珠町	(R2. 3. 31)		

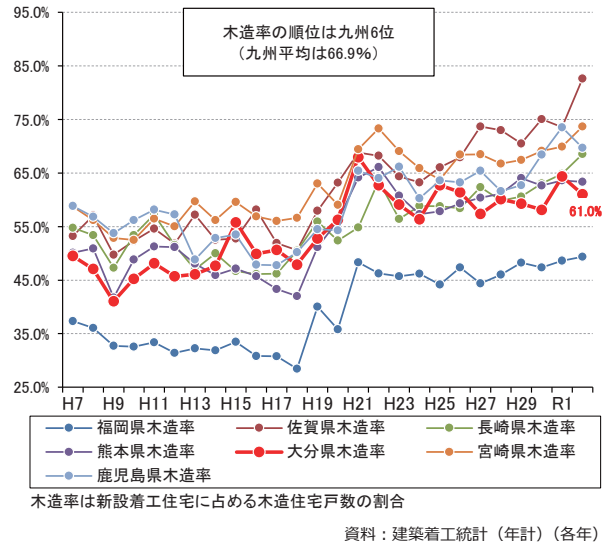
資料：大分県

(9) 住宅関連産業

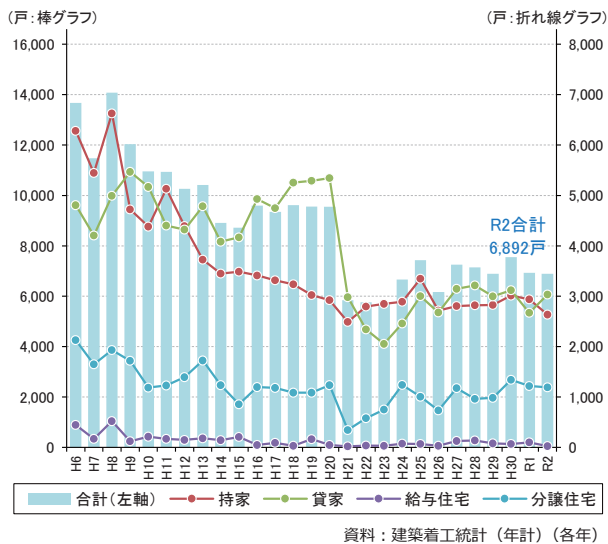
■ 図 57. 建て方別の新設着工住宅数の推移（大分県）



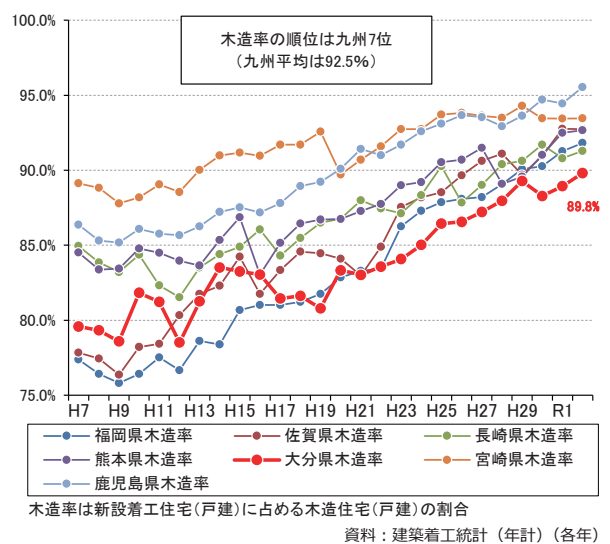
■ 図 60. 新設着工住宅に占める木造住宅率



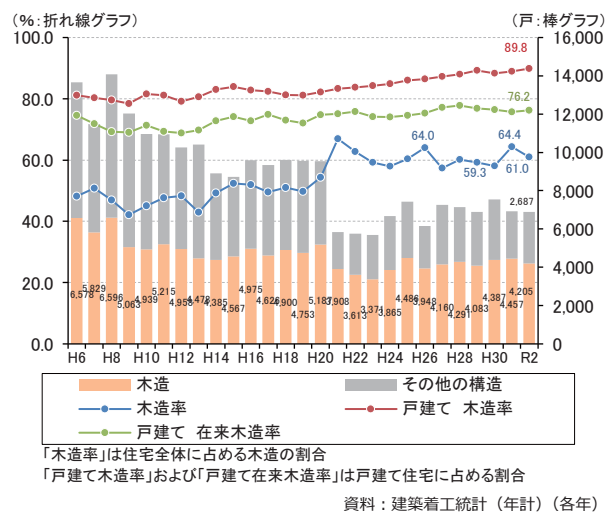
■ 図 58. 所有関係別の新設着工住宅数の推移（大分県）



■ 図 61. 新設着工住宅（戸建住宅）に占める木造住宅率



■ 図 59. 新設着工住宅に占める木造住宅数（大分県）



資料編 2 住生活基本法

(平成 18 年 6 月 8 日法律第 61 号)

- 第一章 総則（第一条—第十条）
 - 第二章 基本的施策（第十一条—第十四条）
 - 第三章 住生活基本計画（第十五条—第二十条）
 - 第四章 雑則（第二十一条・第二十二条）
- 附則

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、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、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

(定義)

- 第二条 この法律において「住生活基本計画」とは、第十五条第一項に規定する全国計画及び第十七条第一項に規定する都道府県計画をいう。
- 2 この法律において「公営住宅等」とは、次に掲げる住宅をいう。
- 一 公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）第二条第二号に規定する公営住宅（以下単に「公営住宅」という。）
 - 二 住宅地区改良法（昭和三十五年法律第八十四号）第二条第六項に規定する改良住宅
 - 三 独立行政法人住宅金融支援機構が貸し付ける資金によって建設、購入又は改良が行われる住宅
 - 四 独立行政法人都市再生機構がその業務として賃貸又は譲渡を行う住宅
 - 五 前各号に掲げるもののほか、国、政府関係機関若しくは地方公共団体が建設を行う住宅又は国若しくは地方公共団

体が補助、貸付けその他の助成を行うことによりその建設の推進を図る住宅

(現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等)

第三条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、我が国における近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化その他の社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給、建設、改良又は管理（以下「供給等」という。）が図られることを旨として、行われなければならない。

(良好な居住環境の形成)

第四条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進)

第五条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として、行われなければならない。

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。

(国及び地方公共団体の責務)

- 第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 国は、基本理念にのっとり、住宅の品質又は性能の維持及び向上に資する技術に関する研究開発を促進するとともに、住宅の建設における木材の使用に関する伝統的な技術の継承及び向上を図るため、これらの技術に関する情報の収集及び提供その他必要な措置を講ずるものとする。
 - 3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

(住宅関連事業者の責務)

- 第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。
- 2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

(関係者相互の連携及び協力)

- 第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(法制上の措置等)

- 第十条 政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を実施するために必要な法制上、財政上又は金融上の措置その他の措置を講じなければならない。

第二章 基本的施策

(住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化)

- 第十一条 国及び地方公共団体は、国民の住生活を取り巻く環境の変化に対応した良質な住宅の供給等が図られるよう、住宅の地震に対する安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅に係るエネルギーの使用の合理化の促進、住宅の管理に関する知識の普及及び情報の提供その他住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずるものとする。

(地域における居住環境の維持及び向上)

- 第十二条 国及び地方公共団体は、良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉又は利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観の形成の促進その他地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとする。

(住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備)

- 第十三条 国及び地方公共団体は、居住のために住宅を購入する者及び住宅の供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとする。

(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等)

第十四条 国及び地方公共団体は、国民の居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅及び災害を受けた地域の復興のために必要な住宅の供給等、高齢者向けの賃貸住宅及び子どもを育成する家庭向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとする。

第三章 住生活基本計画

(全国計画)

第十五条 政府は、基本理念にのっとり、前章に定める基本的施策その他の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「全国計画」という。）を定めなければならない。

- 2 全国計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 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の基本的な方針
 - 三 国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策であって基本的なものに関する事項
 - 五 東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県として政令で定める都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 国土交通大臣は、全国計画の案を作成し、閣議の決定を求めなければならない。
- 4 国土交通大臣は、前項の規定により全国計画の案を作成しようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他

の国土交通省令で定める方法により、国民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、関係行政機関の長に協議し、社会資本整備審議会及び都道府県の意見を聴かなければならない。

- 5 国土交通大臣は、全国計画について第三項の閣議の決定があったときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に通知しなければならない。
- 6 前三項の規定は、全国計画の変更について準用する。

(全国計画に係る政策の評価)

第十六条 国土交通大臣は、行政機関が行う政策の評価に関する法律（平成十三年法律第八十六号）第六条第一項の基本計画を定めるときは、同条第二項第六号の政策として、全国計画を定めなければならない。

- 2 国土交通大臣は、前条第五項（同条第六項において準用する場合を含む。）の規定による公表の日から二年を経過した日以後、行政機関が行う政策の評価に関する法律第七条第一項の実施計画を初めて定めるときは、同条第二項第一号の政策として、全国計画を定めなければならない。

(都道府県計画)

第十七条 都道府県は、全国計画に即して、当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。

- 2 都道府県計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。
 - 一 計画期間
 - 二 当該都道府県の区域内における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の基本的な方針
 - 三 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
 - 四 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項

- 五 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
 - 六 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
 - 七 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項
- 3 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、インターネットの利用その他の国土交通省令で定める方法により、住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるよう努めるとともに、当該都道府県の区域内の市町村に協議しなければならない。この場合において、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成十七年法律第七十九号）第五条第一項の規定により地域住宅協議会を組織している都道府県にあっては、当該地域住宅協議会の意見を聴かなければならない。
 - 4 都道府県は、都道府県計画を定めようとするときは、あらかじめ、第二項第五号に係る部分について、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。
 - 5 国土交通大臣は、前項の同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。
 - 6 都道府県計画は、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）第二条第一項に規定する国土形成計画及び社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第一項に規定する社会資本整備重点計画との調和が保たれたものでなければならない。
 - 7 都道府県は、都道府県計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表するよう努めるとともに、国土交通大臣に報告しなければならない。
 - 8 第三項から前項までの規定は、都道府県計画の変更について準用する。

（住生活基本計画の実施）

- 第十八条 国及び地方公共団体は、住生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずるよう努めなければならない。
- 2 国は、都道府県計画の実施並びに住宅関連事業者、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百六十条の二第一項に規定する地縁による団体その他の者（以下この項において「住宅関連事業者等」という。）が住生活基本計画に即して行う住生活の安定の確保及び向上の促進に関する活動を支援するため、情報の提供、住宅関連事業者等が住宅の供給等について講ずべき措置の適切かつ有効な実施を図るための指針の策定その他必要な措置を講ずるよう努めなければならない。
 - 3 独立行政法人住宅金融支援機構、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社及び土地開発公社は、住宅の供給等又は住宅地の供給に関する事業を実施するに当たっては、住生活基本計画に定められた目標の達成に資するよう努めなければならない。

（関係行政機関の協力）

- 第十九条 関係行政機関は、全国計画に即した住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施に関連して必要となる公共施設及び公益的施設の整備その他の施策の実施に関し、相互に協力しなければならない。

（資料の提出等）

- 第二十条 国土交通大臣は、全国計画の策定又は実施のために必要があると認めるときは、関係行政機関の長に対し、必要な資料の提出を求め、又は当該行政機関の所管に係る公営住宅等の供給等に関し意見を述べることができる。

第四章 雑則

(住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況の公表)

第二十一条 国土交通大臣は、関係行政機関の長に対し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の実施状況について報告を求めることができる。

- 2 国土交通大臣は、毎年度、前項の報告を取りまとめ、その概要を公表するものとする。

(権限の委任)

第二十二条 この法律に規定する国土交通大臣及び厚生労働大臣の権限は、国土交通大臣の権限にあっては国土交通省令で定めるところにより地方整備局長又は北海道開発局長にその一部を、厚生労働大臣の権限にあっては厚生労働省令で定めるところにより地方厚生局長にその全部又は一部を、それぞれ委任することができる。

附則抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

第五条 第十七条第一項の規定により都道府県計画が定められるまでの間に、平成十八年度の予算に係る公営住宅の整備等で緊急に実施する必要があるものとして、都道府県が関係市町村に協議するとともに、国土交通大臣に協議し、その同意を得て決定したものについては、同項の規定により定められた都道府県計画に基づく公営住宅の整備等とみなして、附則第三条の規定による改正後の公営住宅法の規定を適用する。この場合において、国土交通大臣は、同意をしようとするときは、厚生労働大臣に協議しなければならない。

(政令への委任)

第十七条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に伴い必要な経過措置は、政令で定める。

附則（平成二三年八月三〇日法律第一〇五号）抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。

(罰則に関する経過措置)

第八十一条 この法律（附則第一条各号に掲げる規定にあっては、当該規定。以下この条において同じ。）の施行前にした行為及びこの附則の規定によりなお従前の例によることとされる場合におけるこの法律の施行後にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第八十二条 この附則に規定するもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

資料編 3 住生活基本計画 (全国計画)

住生活基本法(平成18年法律第61号。以下「法」という。)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、令和3年度から令和12年度までを計画期間として、次のとおり定める。

はじめに

住宅は、人々の生活を支える基盤であり、社会の礎である。これまで政府においては、住宅政策の指針となる住生活基本計画の策定を通じ、住宅セーフティネットの整備や健全な住宅市場の整備等、国民一人ひとりが真に豊かさを実感できる住生活の実現に向けた施策を総合的かつ計画的に推進してきたところである。

現在の我が国を取り巻く環境は、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められている。一方で、急速な技術革新やDX、働き方改革が進展する中、気候変動問題については、パリ協定を踏まえ、IPCC(気候変動に関する政府間パネル)から2050年前後に世界のCO2排出量が正味ゼロとなっていることが必要との報告が公表され、各国が対策に大きく舵を切っており、我が国も令和2年10月に2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を宣言し、対策が急務となるなど、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

我が国は、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られているが、こうした社会の大きな変化は、住宅政策についても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められている。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、単にそれに伴う住まい方の変化に留まるものではなく、勤務場所に縛られないライフスタイルや二地域居住・地方居住、ワーケーションといった、暮らし方や生き方そのものについて新たな価値観をもたらし、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための重要な機会を提供するものである。

こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するためには、既存住宅中心の施策体系への転換を進め、ライフスタイルに合わせて人生で何度も住替えが可能となるような住宅循環システムの構築を進めるとともに、住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会を目指す必要がある。

本計画は、法の基本理念を踏まえ、令和の新たな時代における住宅政策の目標を、「3つの視点」及び「8つの目標」として示したものである。

政府においては、関係省庁が連携し、本計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するとともに、本計画に基づく施策を定期的に分析・評価し、今後の施策展開に反映していくこととする。

第1 住生活をめぐる現状と課題

(世帯数、世帯構成)

○我が国の世帯数は、人口減少下においても増加を続けており、令和5年をピークに減少に転じる見込みである。また、世帯数の4割弱を占める単身世帯数も増加を続けており、令和14年をピークに減少に転じる見込みである。

・世帯数：5,411万世帯(令和2)→
5,419万世帯(令和5)→
5,348万世帯(令和12)

- ・単身世帯数：1,934 万世帯（令和 2）→
2,025 万世帯（令和 12）→
2,029 万世帯（令和 14）
- 新成人（20 歳）人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加している。若い世代の結婚や出産の希望をかなえる「希望出生率 1.8」に対し、令和元年の合計特殊出生率は 1.36 となっている。
- ・新成人（20 歳）人口：170 万人（平成 11）→
133 万人（平成 21）→
125 万人（令和元）
- ・児童のいる世帯数：
1,317 万世帯（平成 11）→
1,232 万世帯（平成 21）→
1,122 万世帯（令和元）
- ・共働き世帯数：929 万世帯（平成 11）→
995 万世帯（平成 21）→
1,245 万世帯（令和元）
- 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後 10 年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。特別養護老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等、高齢者向けの住まい・施設の状況については、直近 10 年間で約 80 万戸・床増加し、約 213 万戸・床となっている。
- ・高齢者世帯数：1,038 万世帯（平成 22）→
1,377 万世帯（令和 2）→
1,465 万世帯（令和 12）
- 生活保護受給世帯数は、直近 10 年間で約 49 万世帯増加し、約 164 万世帯となり、住宅扶助世帯数についても、同期間で約 47 万世帯増加し、約 139 万世帯となっている。また、障害者手帳所持者等の人口は、直近 5 年間で約 82 万人増加し、約 593 万人※となり、在留外国人の数は、直近 10 年間で約 80 万人増加し、約 293 万人となっている等、住宅の確保に配慮を必要とする者は多様化している。
- ※世帯数・単身世帯数・高齢者世帯数の見通しは、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）平成 30 年推計」、平成 22 年の高齢者世帯数は、総務省「国勢調査」、新成人人口の推移は、

総務省「人口推計」、児童のいる世帯数の推移は、厚生労働省「国民生活基礎調査」、共働き世帯数の推移は、総務省「労働力調査特別調査」・「労働力調査（詳細集計）」による。

※障害者手帳所持者等は、障害者手帳所持者と自立支援給付等を受けている者の合計数を指し、厚生労働省「生活のしづらさなどに関する調査（平成 28 年）」による。

（住宅ストック）

- 我が国の住宅ストック約 6,240 万戸（平成 30 年現在）のうち、居住世帯のあるストックは約 5,360 万戸となっている。この中で、旧耐震基準のストックは約 1,310 万戸、そのうち耐震性不足のものが約 700 万戸あり、新耐震基準のストック約 4,050 万戸のうち省エネルギー基準未達成のストックが約 3,450 万戸を占めている。
- 住宅ストックの中で、一定の質が確保された既存ストックは、約 800 万戸程度あると見込まれるが、既存住宅の流通戸数は年間約 16 万戸で、ほぼ横ばいで推移している。
- 賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この 20 年間で約 182 万戸から約 349 万戸（1.9 倍）に大きく増加しているが、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市区町村の特定空家等に対する助言・指導、勧告などの実績は増えている。

（多様な住まい方、新しい住まい方）

- 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが本格的に進みつつある。

（新技術の活用、DX の進展）

- 5G 等の情報通信インフラの全国整備が進むとともに、社会経済の DX（デジタル・トランスフォーメーション）が進展し、AI

等を活用した新しいサービスの提供や利便性の高い住まいの実現に向けた技術開発が進められている。

- 住宅分野においても、コロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DXの動きが急速に進展する中で、こうした社会経済の変化に対応した産業への転換が求められている。

(災害と住まい、コミュニティ)

- 我が国は、自然災害に極めて脆弱な地形構造を有しているが、近年の自然災害の頻発・激甚化に対応するため、土砂災害等のハザードエリアを踏まえた安全なまちづくりに関する法整備が進められている。
- 水災害リスクの増大に備え、あらゆる関係者が協働して行う「流域治水」の推進等、防災・減災に向けた総合的な取組が進展する中、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保に向けた取組が求められている。
- 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。また、地域での交流や関わり方について、世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は少ない傾向が見られる。

(住生活産業)

- 我が国は、建築の許可業者数が約15万業者、大工就業者数が約35万人、住宅投資の規模が年間約22兆円で国内総生産の約4%を占めるなど、主要な国内産業として、多くの雇用と地域経済を支えているが、住宅産業の担い手である大工就業者の数は減少傾向にあり、高齢化も進んでいる。
- 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスが展開されるなど、住生活産業の裾野が広がっている。

○住宅生産・管理プロセスにおけるBIMの導入や、ドローン等の新技術を活用した検査等、住宅分野の生産性向上に向けた技術開発が進められている。

○リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、住宅金融・保険分野においても、新たなサービスが展開されている。

○先進国を中心に、現地法人を買収し、住宅市場に参入する動きが進んでいる。また、新興国等を中心に、現地法人の設立や現地有力企業との共同プロジェクト等により現地展開する動きが進んでいる。

第2 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の基本的な方針並びに目標及びその達成のために必要な基本的な施策

本計画においては、以下の3つの視点及び8つの目標に基づき、住宅政策の目指すべき方向性を国民に分かりやすく示すことを基本的な方針とし、総合的な施策の推進を図ることとする。

1. 「社会環境の変化」からの視点

目標1 「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選択できる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備を推進するとともに、宅配ボックスや自動水栓の設置等を進め、非接触型の環境整備を推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視しつつ、意欲ある地方公共団体と緊密な協力関係を構築し、体験的な居住にも資する賃貸住宅の提供や物件情報の提供、リフォー

ム、住宅取得環境の整備を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進

- 家族構成、生活状況、健康状況等に応じて住まいを柔軟に選択できるよう、性能が確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備とともに、計画的な修繕、長期優良住宅や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備を推進

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

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- 市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化や試行的なBIMの導入による効果検証等を通じた生産性の向上に向け、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXを推進
- 都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- 住宅団地における自動運転、MaaSの実施等、住環境におけるDXの推進

(成果指標)

- ・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0%（令和2）→100%（令和7）

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供

- 地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、

- ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
- ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
- ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導

- 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- 食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- 大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、

建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保

- セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

(成果指標)

- ・地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合
 - (令和2) → 5割 (令和7)
- ・耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
 - 13% (平成30) → おおむね解消 (令和12)
- ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
 - 面積: 約2,220ha (令和2) → おおむね解消 (令和12)
 - 地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46% (令和2) → 100% (令和7)

2. 「居住者・コミュニティ」からの視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 子育てしやすく家事負担の軽減に資するリフォームの促進、住宅内テレワークスペース等の確保
- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ、時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数、生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕や、賃貸住宅管理業者登録制度に基づく管理業者の適切な管理業務等を通じて、良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備の推進。賃貸住宅の特性を踏まえた長期優良住宅制度の見直し

- 防音性や省エネルギー性能、防犯性、保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における子育て支援施設や公園・緑地等、コワーキングスペースの整備など、職住や職育が近接する環境の整備
- 既存市街地における空き家や空き店舗等、既存ストックを活用した地域の交流施設の整備による子育て支援機能の充実
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

(成果指標)

- ・民間賃貸住宅のうち、一定の断熱性能を有し遮音対策が講じられた住宅の割合
 - 約1割 (平成30) → 2割 (令和12)
- ・公的賃貸住宅団地(100戸以上)における地域拠点施設併設率※
 - 29% (令和元) → おおむね4割 (令和12)
 - ※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進(250団地程度(令和12))し、これにより設置される施設を含む。

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進

- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT 技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、自立度に応じた生活を営める住まいとしての性格を重視して、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替えや再開発等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペース等の生活支援や地域交流の拠点整備など、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世代同居や近居、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等が行われるとともに、家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成
- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等により、どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備

(成果指標)

- ・高齢者の居住する住宅のうち、一定のバリアフリー性能及び断熱性能を有する住宅の割合
17% (平成 30) → 25% (令和 12)
 - ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
2.5% (平成 30) → 4% (令和 12)
 - ・公的賃貸住宅団地 (100 戸以上) における地域拠点施設併設率※【再掲】
29% (令和元) → おおむね 4 割 (令和 12)
- ※高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等の支援に資する施設。UR 団地においては、地域の医療福祉拠点化を推進 (250 団地程度 (令和 12)) し、これにより設置される施設を含む。

目標 5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者 (低額所得者、高齢者、障害者、外国人等) の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 公営住宅の整備・管理を進めるにあたって、地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用や世帯属性に応じた住戸の供給の推進
- 地方公共団体と民間団体等が連携を強化し、緊急的な状況にも対応できるよう、セーフティネット登録住宅の活用を進め、地方公共団体のニーズに応じて、自立の促進に向けた福祉部局の取組とともに、家賃低廉化の推進
- UR 賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストックの再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 国・地方それぞれにおいて、住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、居住確保給付金等の生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時の

マッチング・相談、入居中の見守り・緊急時対応や就労支援等の実施

- 高齢者の居住を安定的に確保する観点から、賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう、賃貸借契約の解除と残置物の処理を内容とする契約条項を普及啓発。外国人の入居円滑化を図る観点から、多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

(成果指標)

- ・居住支援協議会を設立した市区町村の人口カバー率
25% (令和2) → 50% (令和12)

3. 「住宅ストック・産業」からの視点

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善(安心R住宅、長期優良住宅)を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視して、既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を推進
- 健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など、住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進

○耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる安全・安心で良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新

○マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進

○長期優良住宅に係るマンションの維持保全実施主体を管理組合とする等の管理の適正化及び手続きの合理化等により、優良なマンションの適切な維持保全を推進

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネルギー性能を一層向上しつつ、長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEHストックを拡充し、ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM住宅の評価と普及を推進するとともに、住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- レジリエンス機能の強化に資する住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。高い省エネルギー性能や、CO₂排出量、長期優良性、既存宅地を重視して、住宅取得を推進

(成果指標)

- ・既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12兆円(平成30) → 14兆円(令和12) →
20兆円(長期的目標)

・住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合

15%（令和元）→ 50%（令和12）

・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合

54%（平成30）→ 75%（令和12）

・住宅ストックのエネルギー消費量の削減率（平成25年度比）※

3%（平成30）→ 18%（令和12）

※この指標は、地球温暖化対策計画（平成28年5月13日閣議決定）における目標に基づき設定したものであり、地球温暖化対策計画に変更があった場合には、この目標も同様に変更されたものとみなす。なお、2050年カーボンニュートラルの実現目標からのバックキャストの考え方に基づき、地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画の見直しにあわせて、規制措置の強化やZEHの普及拡大、既存ストック対策の充実等対策の強化に関するロードマップを策定する。その検討を踏まえて住宅ストックにおける省エネルギー基準適合割合及びZEHの供給割合の目標を地球温暖化対策計画及びエネルギー基本計画に反映し、これらは住生活基本計画の成果指標に追加されたものとみなす。

・認定長期優良住宅のストック数

113万戸（令和元）→ 約250万戸（令和12）

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

（1）空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

（基本的な施策）

- 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

（2）立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

（基本的な施策）

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

（成果指標）

・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数

9万物件（平成27年5月～令和2年3月）

→ 20万物件（令和3～12）

・居住目的のない空き家数※

349万戸（平成30）→

400万戸程度におさえる（令和12）

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

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

（1）地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

（基本的な施策）

- 地域の住まいを支える大工技能者等の担い手の確保・育成を、職業能力開発等とも連携しつつ進めるとともに、地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進

- CLT 等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等
- 適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AI による設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上の実現に向けた新技術の検証・活用
- 住宅生産プロセスにおける CO2 排出量を削減し、省エネ・創エネ性能を向上させる技術開発等、住宅のライフサイクル CO2 排出量の更なる削減を図ることにより、経済と環境の好循環を創出し、SDGs に貢献するサステナブルな住生活産業の発展
- IoT を活用した遠隔地からの住宅管理や安全・安心の確保、高齢者の健康管理等の新技術開発の促進
- UR 賃貸住宅において、IoT 等を活用し、住宅設備・家電との連携等により、居住環境を最適化する新たなサービスの実施に向けた検証
- 新興国等の政府及び企業との関係構築や発展、諸外国の規制制度等の収集・提供、我が国技術の普及や事業化調査の支援など、官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

(成果指標)

・既存住宅流通及びリフォームの市場規模【再掲】

12 兆円 (平成 30) → 14 兆円 (令和 12) → 20 兆円 (長期的目標)

第3 大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進

法第 15 条第 2 項第 5 号に規定する東京都、大阪府その他の住宅に対する需要が著しく多い都道府県における住宅の供給等及び住宅地の供給の促進に関する事項を、次のとおり定める。

(1) 基本的な考え方

- ①本格的な人口減少・少子高齢社会が到来する中で、世帯構成の変化により、大都市圏を含め、世帯数は緩やかに増加を続けているものの、住宅ストック数は総世帯数を上回っている状況。また、「新たな日常」や DX の進展、頻発・激甚化する災害新ステージへの対応等が求められている。
- ②こうした中、大都市圏については、依然として長時間通勤の解消、居住水準の向上、密集市街地の改善等の特有の課題が存在する。
- ③このため、社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
- ④具体的には、以下のとおり、多様な世代がライフスタイルに応じて安心して暮らすことができる、良質な住宅・宅地ストックを活かした良好な居住環境の形成に配慮しながら、地域の属性に応じた施策を推進する。

ア 都心の地域その他既成市街地内

土地の有効・高度利用・適正な管理、災害新ステージや「新たな日常」への対応、既存の公共公益施設の有効活用、生産性向上にも資する職住近接の実現等の観点から、建替えやリフォーム等を推進するとともに、良質な住宅・宅地ストックの流通や空き家の有効利用を促進する。

イ 郊外型の新市街地開発

既に着手している事業で、自然環境の保全に配慮され、将来にわたって地域の資産となる豊かな居住環境を備えた優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する。

(2) 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域の設定

- ①(1)の基本的な考え方を的確に踏まえ、大都市圏に属する都府県は、各地域の様々な課題の解消を図るため、都道府県計画において、始まりつつある人口減少・世帯減少の動向を踏まえ、大都市圏における圏域の中心部等への通勤・通学者の居住が想定される地域や高齢者の大幅な増加が見込まれる地域の中から、住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域を設定する。
- ②その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を慎重に見極めるとともに、災害新ステージ等への対応にも配慮した立地適正化計画の策定など、地域づくりの主体となる市町村の取組とも緊密に連携する。
- ③①で設定した各地域において、その特性を踏まえた規制・誘導手法の活用、住宅の供給等及び住宅地の供給に関する事業の実施等の各種施策を集中的かつ総合的に実施し、(1)の基本的考え方の具体化を図る。

第4 施策の総合的かつ計画的な推進

法第15条第2項第6号に規定する住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項を、次のとおり定める。

(1) 住生活に関わる主体・施策分野の連携

- ①本計画に基づく施策を推進していくため、国においては、関係行政機関による「住生活安定向上施策推進会議」を活用し、住生活基本計画に基づく施策を関係行政機関が連携して推進するとともに、施策の実施状況を毎年度とりまとめる。
- ②国と地方公共団体、独立行政法人住宅金融支援機構(JHF)、独立行政法人都市再生機構(UR)、地方住宅供給公社等が、まちづくりや防災、防犯、福祉、環境、エネルギー等の国民生活に密接に関連する施策分野との連携を一層強化するとともに、住教育を推進して住まいの選択に関する情報提供を行うなど、豊かな住生活の実現に向けた施策を推進する。
- ③本計画の目標は、市場を通じて実現されることが基本となるため、住生活産業を担う民間事業者の役割が強く期待されるが、関連事業者のほか、保健医療・福祉等のサービス提供者、住生活の向上に関する教育活動や広報活動を推進するNPO、地域住民の団体など住生活に関わる民間団体等が、国、地方公共団体等と連携を図り、協力することが極めて重要である。
- ④住宅確保要配慮者の状況や公営住宅、セーフティネット登録住宅の状況など、地域によって住生活に関する課題は大きく異なるため、こうした課題にきめ細かく対応するためには、自治事務の主体として地方公共団体の積極的な役割が不可欠である。

(2) 住宅金融市場の整備と税財政上の措置

- ①消費者が、市場を通じて適切に住宅を選択・確保するためには、金利や家賃等に関する理解を深め、短期・変動型や長期・固定型といった多様な住宅ローンが安定的に供給されることが重要であるが、中で

も長期・固定型ローンについては、住宅金融証券化市場の整備育成が必要である。また、高齢者が住替え等のための住生活関連資金を確保するために、リバースモーゲージの普及も重要な取組となる。JHFについては、これらに加えて、住宅循環システムの構築や良質な住宅への更新等に対応した住宅ローンの供給を支援するとともに、こうした業務を通じて国民の適切な住まいの選択を支援する役割が期待されている。

- ②本計画に基づく施策を推進するためには、それらの重要度・優先順位に応じて、税制、政策金融、財政支援といった政策誘導手段を、それぞれの効果、特徴・役割に応じて組み合わせつつ、必要な措置を講じていくことが必要である。

(3) 統計調査の充実等

- ①本計画に基づく施策を推進するとともに、その効果を的確に分析・評価し、新たな施策の企画・立案に反映させるため、住宅ストックの現状や住宅市場の状況等を継続的に把握することとし、そのための重要な手段である統計調査についても、個人情報保護に配慮した情報収集・分析体制の整備を図りつつ、本計画に基づく施策に対応した調査内容の充実を図る。また、地域の特性に応じた施策展開が可能となるよう、地方公共団体による地域の実態に即した統計調査の実施を促進する。
- ②目標の達成度を示す指標については、指標の充実が図られるよう、引き続き必要なデータの充実等を進める。また、行政が市場の歪みや問題の発生を観測し、要因の分析や対応策の検討に資するものとして必要となる事項や、国民の住生活に関する意識・意向の状況等についても、その把握に努める。

(4) 全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画等の策定

- ①本計画において、住生活を巡る国全体の課題認識と施策の方向性を提示している。
- ②都道府県は、法に基づき本計画に即した都道府県計画を策定し、広域的な観点か

ら施策の方向性を示すことや市町村間の施策の連携を促すことが期待される。

- ③住生活をめぐる課題は大都市と地方では異なるなど、地域によって様々であるため、地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが求められる。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画（以下「市町村計画」という。）を策定し、まちづくりや防災、福祉等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要である。
- ④国は、都道府県との連携を強化して、市町村計画の策定をこれまで以上に促進するとともに、地方公共団体における賃貸住宅供給促進計画やマンション管理適正化推進計画等の作成を促進することとし、必要な情報の提供などを通じて支援する。

(5) 政策評価の実施と計画の見直し

- ①目標の達成度を示す指標を用い、施策の効果について定期的な分析・評価を行う。
- ②政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直し、所要の変更を行う。

本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙1～4を定める。

また、公営住宅の供給については、別紙5の公営住宅の供給の目標量の設定の考え方に基づき、都道府県計画において目標量を定め、計画的な実施を図る。

別紙1 住宅性能水準

別紙2 居住環境水準

別紙3 誘導居住面積水準

別紙4 最低居住面積水準

別紙5 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

別紙 1 住宅性能水準

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

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

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

(2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

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

(2) 防火性

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

(3) 防犯性

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

(4) 耐久性

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

(5) 維持管理等への配慮

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

(6) 断熱性等

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

(7) 室内空気環境

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

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

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

(10) 高齢者等への配慮

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

(11) その他

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

3 外部性能

(1) 環境性能

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

(2) 外観等

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

別紙2 居住環境水準

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

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏まえ、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

居住環境水準

(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、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 誘導居住面積水準

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

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

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

(1) 一般型誘導居住面積水準

- ①単身者 5.5㎡
- ②2人以上の世帯
 $2.5\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 2.5\text{㎡}$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ①単身者 4.0㎡
- ②2人以上の世帯
 $2.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.5\text{㎡}$

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

別紙4 最低居住面積水準

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

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

(1) 単身者

25㎡

(2) 2人以上の世帯

10㎡×世帯人数+10㎡

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

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5 公営住宅の供給目標量の考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。

このような考え方に立ち、計画期間内における都道府県の区域内における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- 1 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定すること。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定すること。
- 2 当該都道府県の区域内における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握すること。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定すること。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図ること。

- 3 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努めること。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずること。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFIも含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進すること。

用語解説

【あ行】

I o T (アイオーティー)

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

空き家再生等推進事業

空き家等の集積が居住環境を阻害し、又は地域活性化を阻害している区域において、居住環境の整備改善及び地域の活性化に資するために、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却及び空き家住宅又は空き建築物の活用を行うことを目的とした、社会資本整備総合交付金等の基幹事業。

空き家対策総合支援事業

空家等対策特別措置法を積極的に活用して、空き家・不良住宅の除却、空き家の活用、関連事業など総合的な空き家対策に取り組む市町村に対し支援する国の事業。

空き家バンク

自治体や、自治体から委託を受けたNPOが空き家の所有者からの申し込みを受け、空き家利用希望者に、賃借・売買する意志のある空き家の情報をホームページなどを通じて紹介する仕組み。

インスペクション (建物状況調査)

建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査するもの。

応急危険度判定士

被災地において、地元市区町村長または都道府県知事の要請により、応急危険度判定（人命にかかわる二次的被害を防止するため被災した建築物を調査すること）を行う建築技術者。応急危険度判定士は、都道府県知事が行う講習会等を受講して認定登録を受けている。

大分材の家推進制度

県産材を活用した良質な木造住宅の建設を促進するため、大分県と住宅金融支援機構、地元金融機関が協力して、住宅ローンの金利を優遇する制度。

【か行】

開発許可制度

都市計画で定められる線引き制度の実効を確保するとともに、一定の土地の造成に対するチェックを行うことにより、新たに開発される市街地の環境の保全、災害の防止、利便の増進を図るために設けられた都市計画法上の制度。

過疎地域

人口の著しい減少に伴って地域社会における活力が低下し、生産機能及び生活環境の整備等が他の地域に比較して低位にある地域。

気候風土適応住宅

地域の気候及び風土に応じた①様式・形態・空間構成、②構工法、③材料・生産体制、④景観形成及び⑤住まい方などの特徴を多面的に備えている住宅であることにより、外皮基準に適合させることが困難であるものとして国土交通大臣が定める基準に適合する住宅のこと。

居住支援協議会

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を図るため、地方公共団体や関係業者、居住支援団体等が連携し、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人の双方に対し、住宅情報の提供等の支援を実施する。

グループホーム

認知症高齢者、障がい者等が世話人による食事の提供など日常生活の援助やサービスを受けながら、地域社会のなかで共同生活を営む場所。

景観行政団体

地域における景観行政を担う主体。景観計画の策定・変更、景観協議会の設定など、地域の良好な景観の形成に関する事項を定めることができる。

景観協定

土地所有者等（土地所有者及び借地権を有する者）の全員の合意により、建築物・工作物・看板・青空駐車場など景観に関するさまざまな事柄を一体的に定めることができる制度。

景観計画

景観行政団体が景観に関するまちづくりを進める基本的な計画として、景観法に基づき景観形成上重要な公共施設の保全や、整備の方針、景観形成に関わる基準等をまとめる計画。

建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準に関する一種の契約を締結するときに、公的主体がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効力を付与して、その安定性・持続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。

【さ行】

サービス付き高齢者向け住宅

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・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。平成 23 年 10 月からサービス付き高齢者向け住宅の登録が開始された。

災害ハザードエリア

急傾斜地の崩壊や洪水等が発生した場合に、建築物に損壊が生じ住民の生命または身体に危害が生ずるおそれがあると認められる区域。災害危険区域、土砂災害特別警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、浸水ハザードエリア等が該当する。

社会資本整備総合交付金

地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする交付金。

住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者。

住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の増加に対応するため、住宅確保要配慮者専用賃貸住宅の整備に係る事業を公募し、予算の範囲内において、本整備に要する費用の一部を補助するもの。

住宅セーフティネット

住宅市場のなかで自力では住宅を確保することが困難な者が、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に適した住宅を確保するための様々な仕組み。

住宅性能表示制度

住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にするため、第三者による客観的な住宅の性能に関する評価を行う制度。

集落機能

農地や山林等の地域資源の維持・管理機能、収穫期の共同作業等農業生産面での相互補完機能、冠婚葬祭等の地域住民同士が相互に扶助しあいながら生活の維持・向上を図る機能などをいう。

住まい環境整備モデル事業

人生 100 年時代において、ライフステージに応じて変化する居住ニーズに対応して、高齢者、障害者、子育て世帯など誰もが安心して暮らせる住環境の整備を促進するため、モデル的な取組に対して支援を行うもの。

セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

Z E H (ゼッチ)

ゼッチ。ネット・ゼロ・エネルギーハウスの通称。快適な室内環境を保ちながら、住宅の高断熱化と高効率設備によりできる限りの省エネルギーに努め、太陽光発電等によりエネルギーを創ることで、1年間で消費する住宅のエネルギー量が正味(ネット)で概ねゼロ以下となる住宅。

【た行】

宅地造成等規制法

宅地造成に伴う崖崩れ又は土砂の流出による災害の防止のため必要な規制を行うことにより、国民の生命及び財産の保護を図り、公共の福祉に寄与することを目的とした法律。

地域型住宅グリーン化事業

地域における木造住宅の生産体制を強化し、環境負荷の低減を図るため、資材供給、設計、施工などの連携体制による、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支援を行う事業。

地区計画

まとまりある「地区」を対象として、住民の意向を反映しながら、市町村が地区の特性に応じたきめ細かい計画を定め、建物等を規制・誘導し、住みよい特色のあるまちづくりを総合的に進めるための制度。

長期修繕計画

マンションの維持保全を図るために必要となる大規模修繕、設備交換工事等の項目、期間、金額等について取りまとめるもの。

長期優良住宅

長期に渡り良好な状態で使用するため、維持保全が容易であり、家族構成や利用状況の変化に応じて設備や内装の更新が可能な住宅。平成 21 年 6 月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行され、エネルギー使用の効率性、住宅の構造、品質、性能など一定の基準に適合した住宅の認定制度が創設された。

DX (ディーエックス)

DX とは、スウェーデンの大学教授のエリック・ストルターマンが提唱した概念で、ICT の浸透が人々の生活をあらゆる面でもより良い方向に変化させることとされている。デジタルトランスフォーメーション。

低炭素建築物認定制度

低炭素建築物とは、二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物で、所管行政庁(都道府県、市又は区)が認定を行うもの。

【な行】

ネットワーク・コミュニティ

日常生活圏の各集落が持つ生活機能・特徴を、ソフトとハードの両面においてネットワーク化することで形成される全体としてひとつの力強いコミュニティ。

【は行】

ハザードマップ

火山噴火や洪水、土砂災害、津波等の自然災害に対して、被害が予測される区域および避難地・避難路等が記載されている地図。

ヒートショック

急激な温度変化が身体に及ぼす悪影響のこと。高齢者が冬の暖房のないトイレや浴室で、心筋梗塞や脳血管障害を起こすことなどが例としてあげられる。

B I M (ビム)

Building Information Modeling の略称。ビム。コンピュータ上に作成した3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建築物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築すること。

V 2 H (ブイツーエイチ)

Vehicle to Home の略称。ブイツーエイチ。電気自動車 (EV・PHEV/PHV) を充電することに加え、貯めた電気を家庭で使用できる仕組み。

B E L S (ベルス)

建築物省エネ法第7条に基づく「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針 (ガイドライン)」並びに (一社) 住宅性能評価・表示協会が定めた「BELS 評価業務実施指針」及び「BELS 評価業務方法書」に基づき、建築物の省エネルギーを評価・表示する制度。

【ま行】

マンション

2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分があるもの並びにその敷地及び附属施設。

マンション管理計画認定制度

マンション管理組合が、修繕方法や資金計画等を定めたマンション管理計画を作成し、一定の基準を満たした場合に都道府県等の認定を受けることができる制度。

マンション共用部分リフォーム融資

管理組合が実施する共用部分のリフォーム工事や耐震改修工事などの工事費用を対象とした住宅金融支援機構の融資。

マンションすまい・る債

マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が国の認可を受けて発行している債券。

【や行】

U I J ターン (ユーアイジェイ)

大都市圏の居住者が地方に移住する動きの総称。Uターンは出身地に戻る形態、Jターンは出身地の近くの地方都市に移住する形態、Iターンは出身地以外の地方へ移住する形態を指す。

【ら行】

立地適正化計画

持続可能な都市構造への再構築を目指し、人口減少社会に対応したコンパクトシティを実現するためのマスタープランであり、市町村が必要に応じて策定する計画。持続可能なまちづくりに向け、居住機能や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能を誘導するもの。

リバースモーゲージ

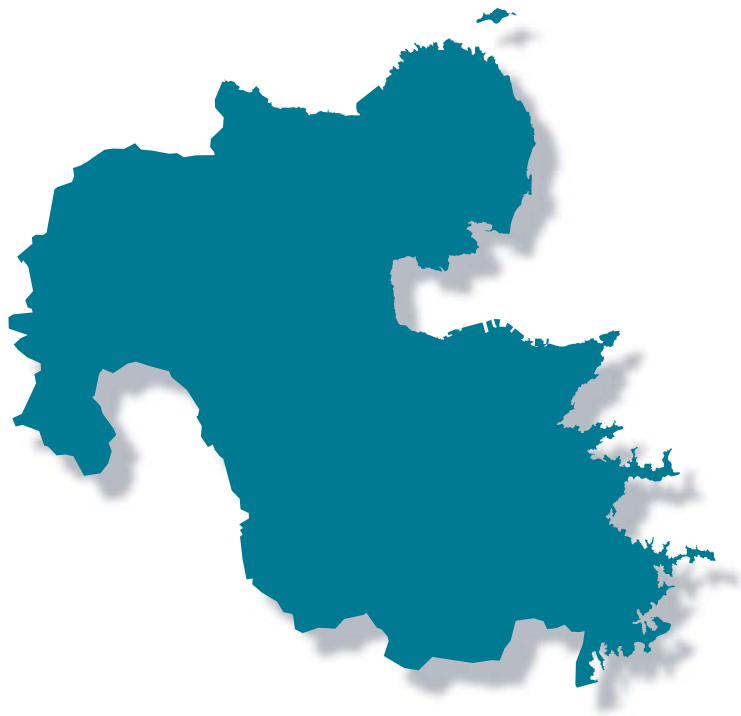
住宅・土地などの資産を担保に老後の生活資金の融資を受け、その住宅に住み続けた後、死後、その資産を売却するか相続人が他の財産で返済する仕組み。

大分県住生活基本計画 策定委員会

委員名簿

分野	氏名（所属）
住宅・定住 （委員長）	鈴木 義弘 （大分大学理工学部 教授）
住居学・住教育 （副委員長）	川田 菜穂子 （大分大学教育学部 准教授）
地域看護学	赤星 琴美 （看護科学大学地域看護学 教授）
建築士 まちづくり	石井 鏡成 （大分県建築士会 副会長）
不動産鑑定士 流通	木内 純子 （株式会社長嶋不動産鑑定事務所）
子育て支援 ライフデザイン	篠原 丈司 （社会保険労務士 篠原事務所）
空き家対策	松尾 修二 （NPO 法人空き家サポートおおいた 事務局長）
宅建業 流通	宮崎 教生 （大分県宅地建物取引業協会 会長）
環境	綿末 しのぶ （大分県環境教育アドバイザー）

※五十音順（委員長・副委員長を除く） ※敬称略



大分県住生活基本計画

令和4年3月

大分県土木建築部建築住宅課
〒870-8501 大分市大手町3丁目1-1
TEL 097-506-4677 FAX 097-506-1779
ホームページ <http://www.pref.oita.jp/soshiki/18500/>