

2016 > 2025



豊かな住生活の実現を目指して

# 佐賀県 住生活基本計画



## 目次

## はじめに

1. 計画策定の趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 計画の見直し概要	3
5. 佐賀県住生活基本計画の構成	5

## 第1章 住生活をめぐる現状と今後10年の課題

1. 暮らしに関する現状と課題	7
2. 住まいに関する現状と課題	16
3. 地域と住宅関連産業に関する現状と課題	23

## 第2章 住まい・まちづくりの基本的な方針と基本理念・目標

1. 基本的な方針	27
2. 基本理念・目標	31
3. 計画の体系	34

## 第3章 目標を達成するための施策と成果指標

1. 施策	37
<b>目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現</b>	38
1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保	38
2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備	43
<b>目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成</b>	47
3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり	47
4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用	51
<b>目標3 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり</b>	56
5. 佐賀らしい住なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり	56
6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興	60
2. 成果指標	64

## 第4章 計画の推進にあたって

1. 各主体のネットワークの構築…………… 67
2. それぞれの役割…………… 67
3. 関係部局間の横断的連携と協働…………… 68
4. 計画のフォローアップの実施…………… 69

## 第5章 公営住宅の供給計画

1. 公営住宅をめぐる現状…………… 71
2. 公営住宅の今後の役割…………… 78
3. 県営住宅の今後のあり方…………… 79
4. 公営住宅の供給の目標量…………… 81

## 資料編

1. 佐賀県住生活基本計画見直しに係る県民アンケート調査…………… 83
2. 住生活をめぐる現状に関する補足データ…………… 91
3. 住生活基本計画における「水準」について…………… 95

## 巻末

1. 佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員名簿…………… 101
2. 専門部会 委員名簿…………… 101
3. 用語の解説…………… 103

## 1. 計画策定の趣旨

佐賀県では、「豊かな住生活<sup>※1</sup>の実現を目指して」を基本理念として、平成23年度に今後10年間の計画である「佐賀県住生活基本計画(平成23年度～平成32年度)」を策定しました。この計画は、県民の住生活の安定の確保と向上の促進に関する基本的な計画であり、住生活基本法<sup>※2</sup>に基づく都道府県計画として位置付けています。

県では、「暮らしの豊かさを支える良質な住宅ストック<sup>※3</sup>の形成」など3つの目標を掲げたこの計画に基づき、住宅リフォームの推進や木造住宅の振興、住宅セーフティネット<sup>※4</sup>の核としての公営住宅<sup>※5</sup>の整備などに取り組み、一定の成果を上げてきました。

しかしながら、今後、人口減少や少子高齢化はさらに加速し、地域の活力が低下していくことも懸念されており、住生活を取り巻く環境は一層厳しくなっています。

こうした社会経済情勢や、住生活を取り巻く環境の変化に的確に対応するためには、佐賀県の貴重な財産である地域の人々の絆の強さなどを大切に、県民誰もが“さが”に愛着を持ち、誇りを持って次の世代に繋げていくことが重要です。

このような考えのもと、将来の姿を見据え、誰もが安心して心豊かに暮らせるように、県政の基本的な指針である「佐賀県総合計画2015<sup>※6</sup>」や「住生活基本計画(全国計画:平成28年3月策定)」を踏まえて、あらたな10か年の「佐賀県住生活基本計画(平成28年度～平成37年度)」を策定しました。

本計画は、今後推進すべき施策の方向やあり方を示すもので、県民、CSO<sup>※7</sup>、事業者、県、市町等がそれぞれの果たすべき役割に応じて、相互に連携しながら積極的にその推進のために参画し、協働することを期待しています。

※1 住まいのみならず、居住環境を含めた生活に関すること  
※4 独力では住宅を確保することが困難な世帯が住宅を確保できる仕組み  
※7 市民活動・ボランティア団体、自治会、老人会、PTAといった組織・団体

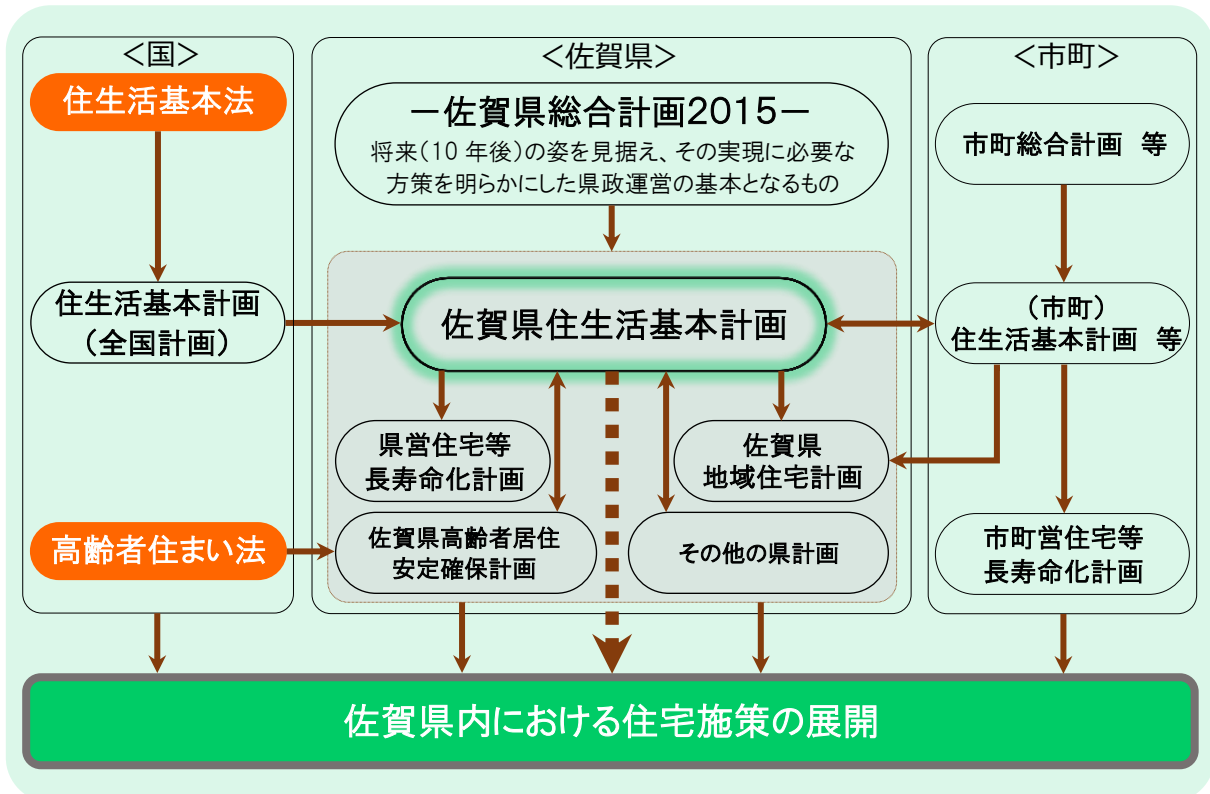
※2 国民の豊かな住生活の実現を図るための法律  
※5 自治体が住宅に困窮する低所得者等へ低廉な家賃で賃貸する住宅

※3 国内に建築されている既存の住宅のこと  
※6 将来(10年後)の姿を見据えた県政運営の基本となる計画



## 2. 計画の位置づけ

佐賀県住生活基本計画は、住生活基本法第17条に基づく、佐賀県における県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である「都道府県計画」として位置づけるものであり、県政運営の基本となる「佐賀県総合計画」の基本理念の実現に向けて、県の住宅政策の基本計画となるものです。



## 3. 計画期間

佐賀県住生活基本計画は、「平成28年度(2016年度)から平成37年度(2025年度)までの10年間」を計画期間とします。

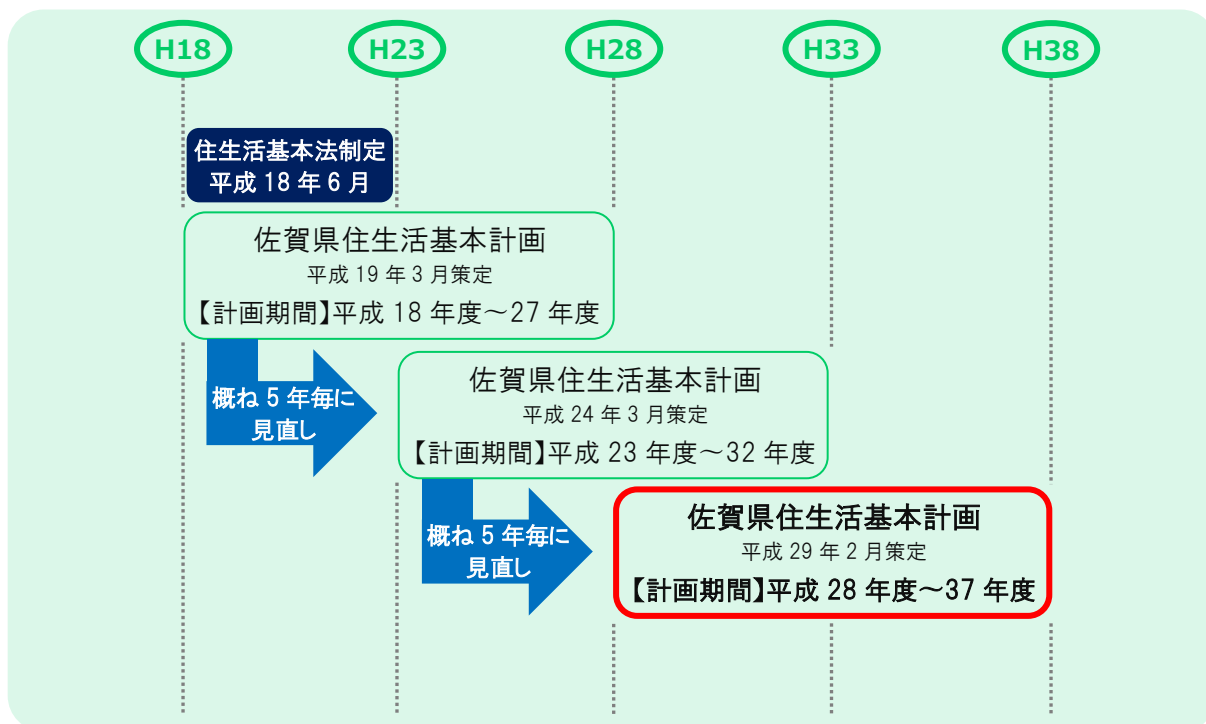
なお、本計画は、社会経済情勢の変化や施策の進捗状況、さらには関連する他の計画との整合性などから定期的に評価・分析し、その後の施策展開に反映していくため、概ね5年程度で見直すこととします。

計画  
期間

平成 28 年度 (2016 年度) から平成 37 年度 (2025 年度)

## 4. 計画の見直し概要

### (1) 佐賀県住生活基本計画の変遷について



### (2) 計画の全体像について

#### 1) 基本的な方針の設定

住宅施策の方向性を県民に分かりやすく示すため、3つの基本的な方針により、住生活をめぐる課題に対応するための施策を総合的に展開しています。(詳細は第2章参照)

#### 2) 国の制度改正等への的確な対応

前回計画策定(平成24年3月策定)後、高齢者住まい法<sup>※1</sup>・省エネ法<sup>※2</sup>・耐震改修促進法<sup>※3</sup>が改正され、また、まち・ひと・しごと創生法<sup>※4</sup>や空家特別措置法<sup>※5</sup>が制定されました。このように、住生活に関連する法制度も大きく変化しているため、これらに的確に対応した施策等への見直しを行っています。

#### 3) 実効性の確保

施策の検討にあたっては、現場の意見を反映するため、県民アンケートやパブリックコメント<sup>※6</sup>により県民の意見を聞くとともに、住宅、福祉、まちづくりなどの各分野の専門家から成る専門部会での意見集約や、県の関係部局、市町との連携を図りながら、住生活の喫緊の課題に対応した実効性のある施策としています。

※1 高齢者の居住の安定の確保を図り、もって福祉の増進を図るための法律  
※4 まち・ひと・しごと創生に関する施策を実施するための法律

※2 建築物等のエネルギー使用の合理化を総合的に進めるための法律  
※5 空き家の適正管理や著しく危険な空き家の解消等について定めた法律

※3 建築物の地震に対する安全性の向上を図るための法律  
※6 公的機関が策定する計画等について広く県民に意見等を求める手続き



### **(3) 目標と基本的な施策等について**

#### 1) 3つの目標設定

基本理念を「豊かな住生活の実現を目指して」とし、「居住者からの視点」、「住宅ストックからの視点」、「産業・地域からの視点」の3つの視点から3つの目標を掲げています。(詳細は第2章参照)

#### 2) 基本的な施策と成果指標<sup>※1</sup>

3つの目標を達成するための基本的な施策について、目標毎に2つずつ、全部で6項目を設定しています。また、住宅施策の方向性をより分かりやすくするため、前計画における11の基本的な施策を6つに整理し、特に取組を強化・推進する必要がある住宅施策を「重点事項」として位置付けています。

成果指標については、施策の成果を推し測る項目に集約し、さらに、施策の取組状況を注視する項目を新たに設けています。(詳細は第2章、第3章参照)

### **(4) 公営住宅の供給計画について**

#### 1) 公営住宅の今後の役割

多様な住宅確保要配慮者<sup>※2</sup>への住まいの提供、地域での交流や支え合いの場の提供等について、公営住宅における「県」と「市町」の今後10年の主な役割を明確にしています。

#### 2) 県営住宅の今後のあり方

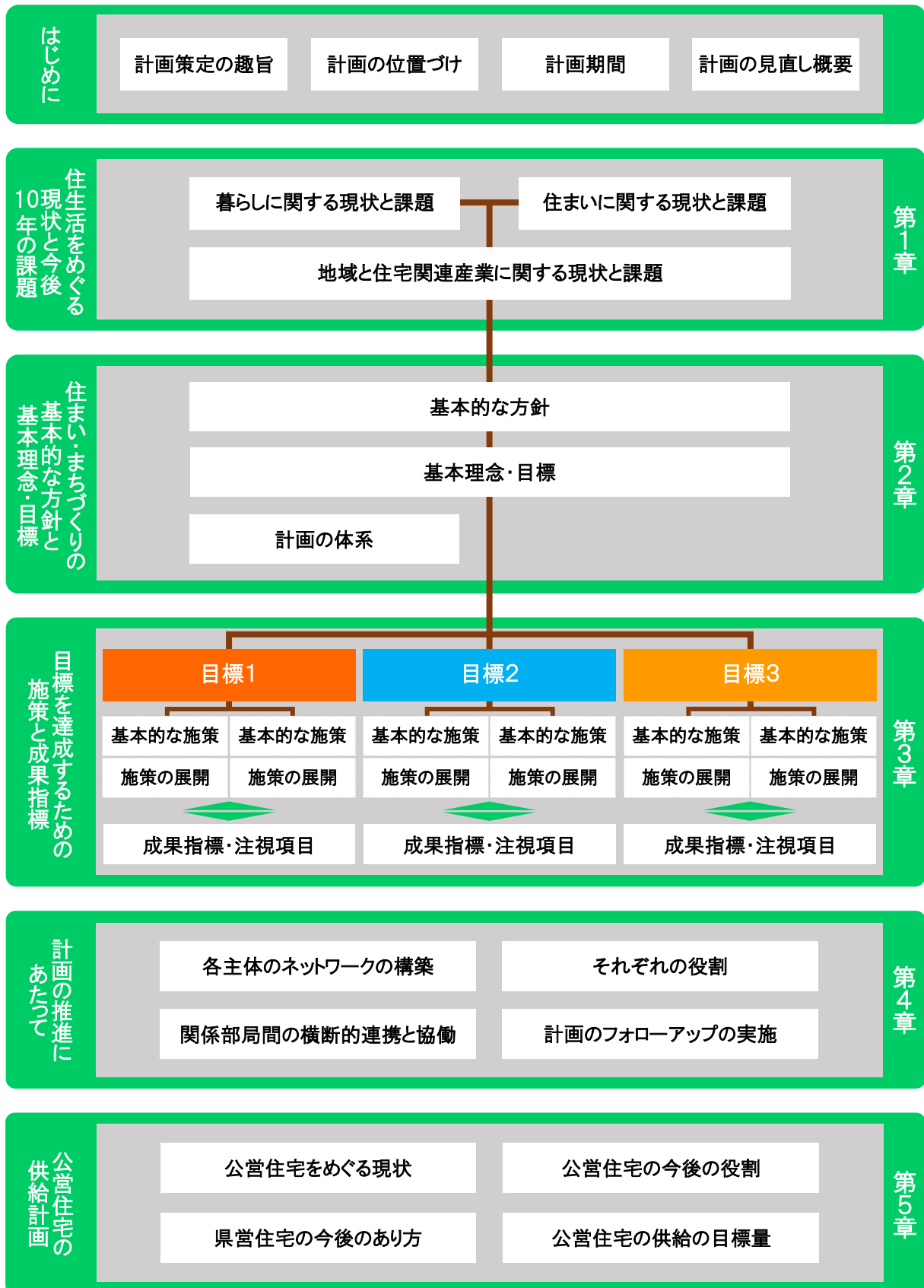
公営住宅の提供等におけるこれまでの経緯、役割を踏まえて、今後の供給計画、計画的な維持保全・有効活用、福祉施策と連携した新たな活用、民間賃貸住宅の活用等について、県営住宅の今後のあり方を明確にしています。

※1 展開する施策の成果を推し測る目標値

※2 高齢者や障害者、低所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方々



## 5. 佐賀県住生活基本計画の構成





# 第 1 章 住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題

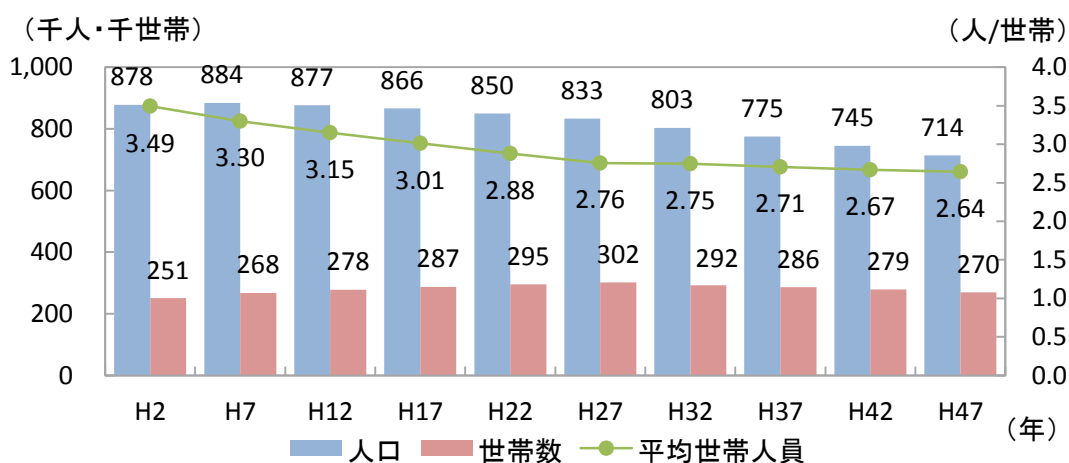
## 1. 暮らしに関する現状と課題

### (1) 人口・世帯の減少

本県の人口は、平成7年の約88万4千人を境に減少傾向にあり、平成37年には約77万5千人になると推測されています。また、世帯数は、平成27年の約30万2千世帯をピークに減少に転じる見込みとなっています。

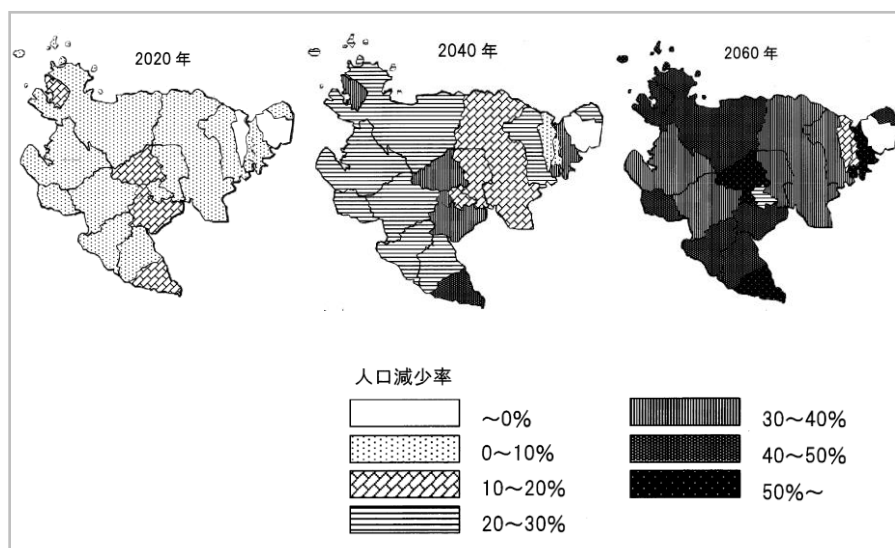
県内市町別に人口減少率をみると、2060年には鳥栖市を除いて全ての市町が人口減となり、特に県西部の市町では、人口減少率が高く予測されています。

人口・世帯数・平均世帯人員の推移と将来推計



(資料:国勢調査(総務省)、  
日本の地域別将来推計人口(平成25年3月)(国立社会保障・人口問題研究所)、  
日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(平成26年4月)(国立社会保障・人口問題研究所))

市町村別人口減少率 (2010年比)



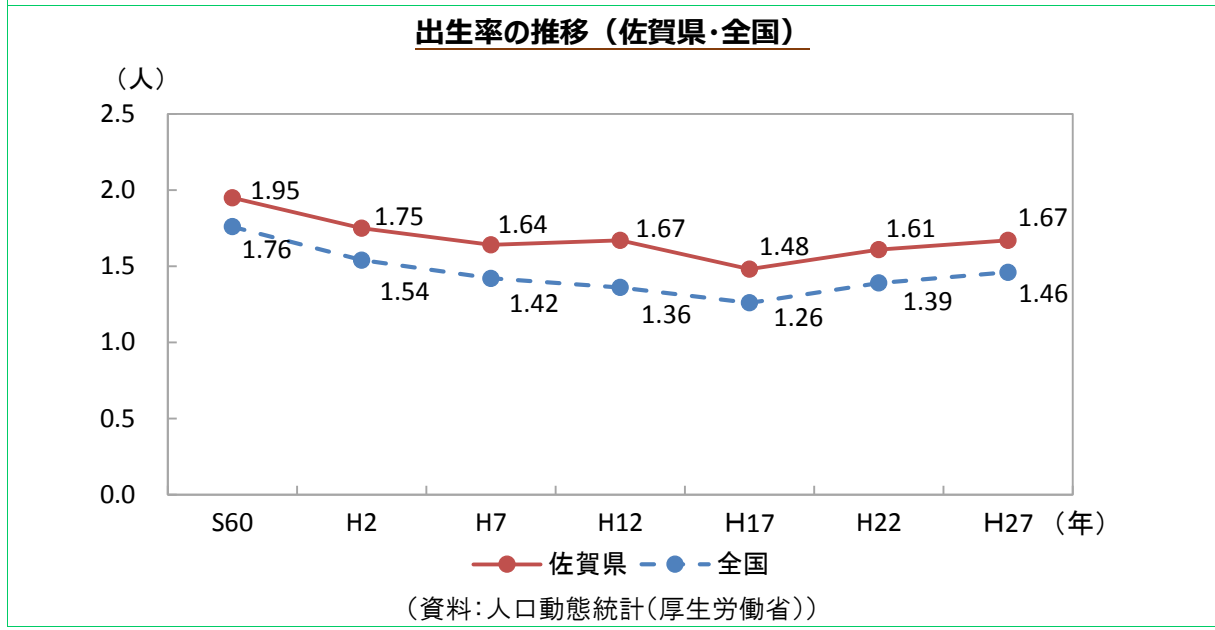
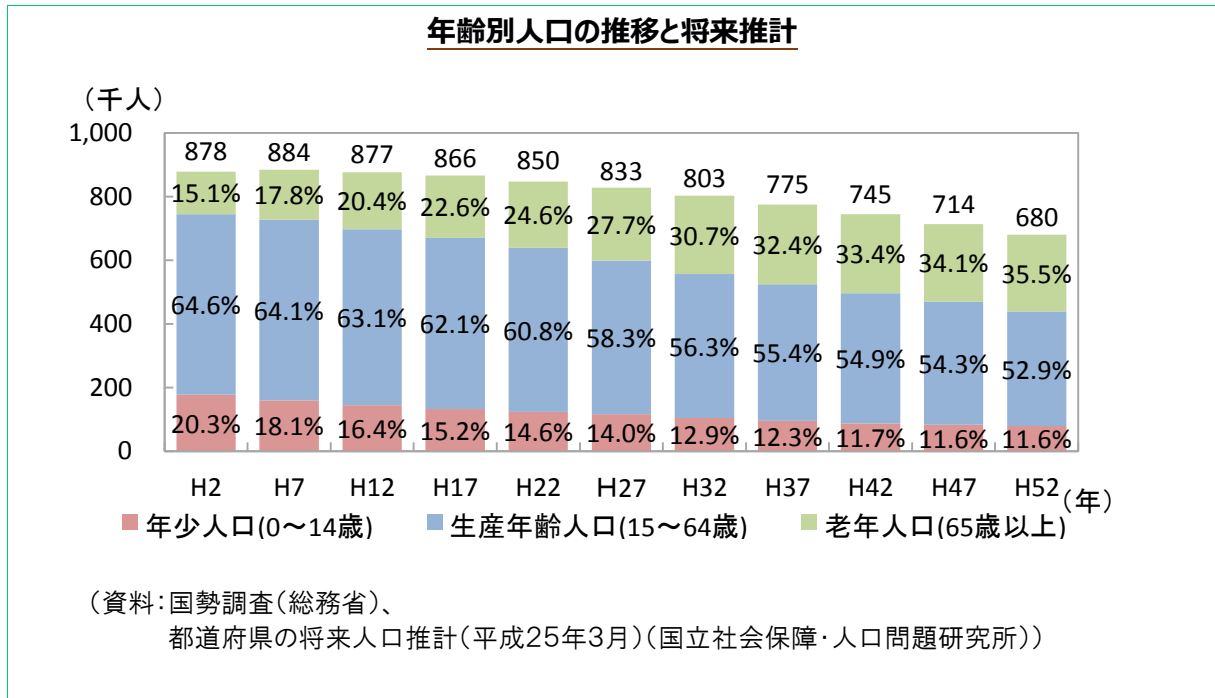
(出典:佐賀県人口ビジョン(平成27年6月)(佐賀県))



## (2) 少子・高齢化の進展

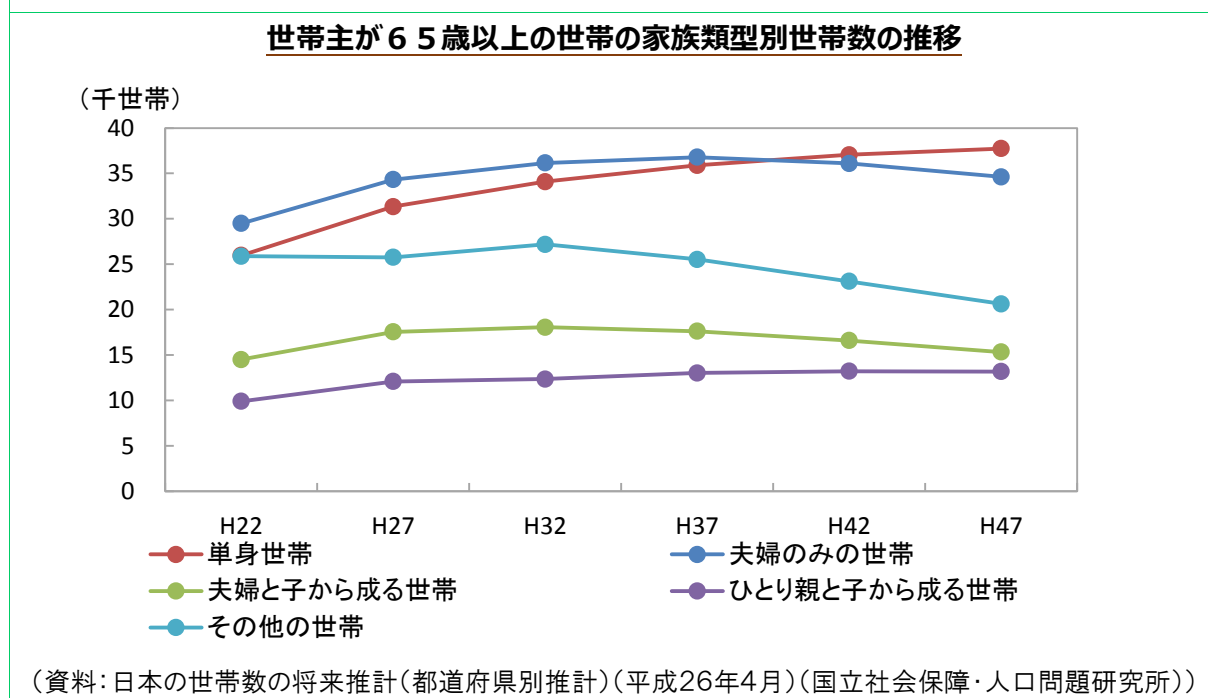
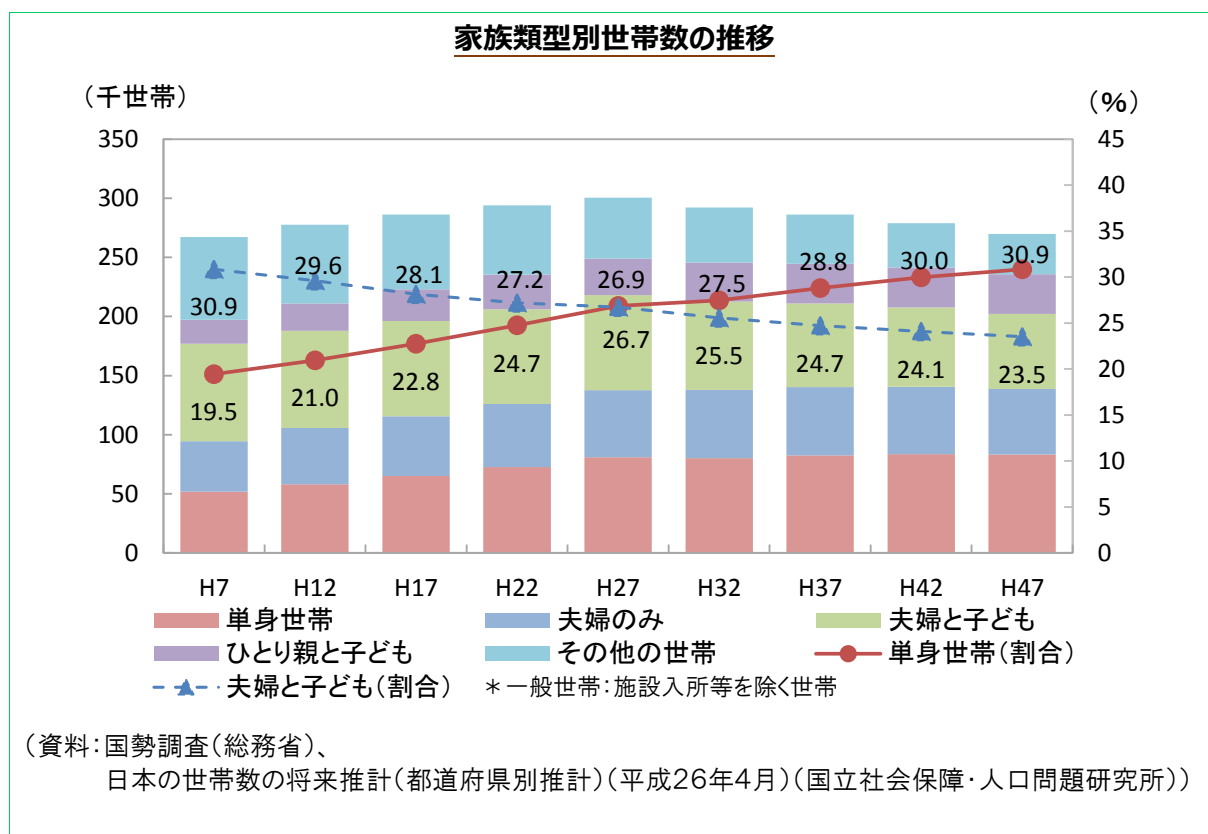
年齢別人口では、平成37年には0歳から14歳までの年少人口率が約12%、65歳以上の老年人口率が約32%となると推測されており、少子・高齢化の更なる進展が予想されています。

出生率は全国値を上回る水準で推移し、最近10年間は回復基調にあるものの、平成27年では1.67となっています。



### (3) 世帯の動向

家族類型別にみると、夫婦と子どもの世帯(標準世帯)は減少し、一方で、単身世帯が増加しており、今後もその傾向が続くと予測されています。また、65歳以上の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向にあります。

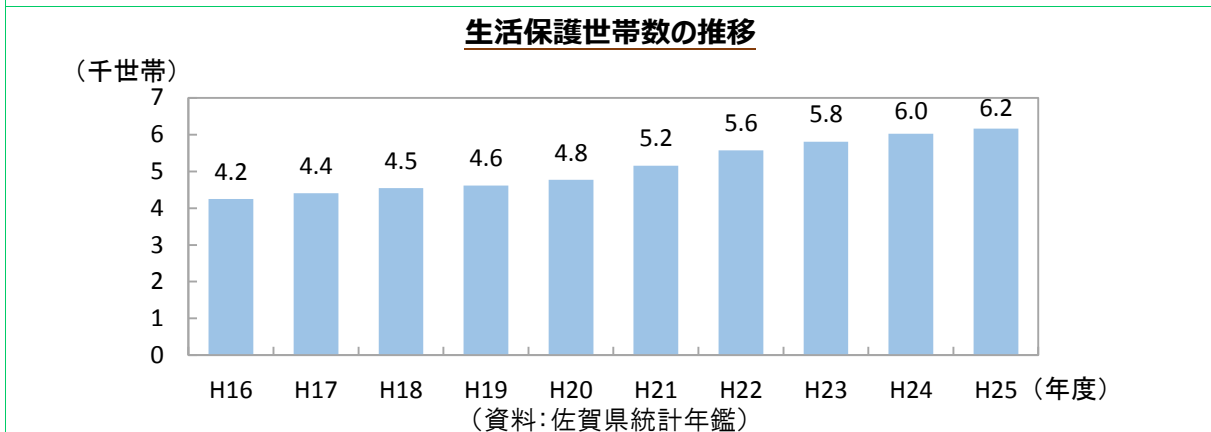
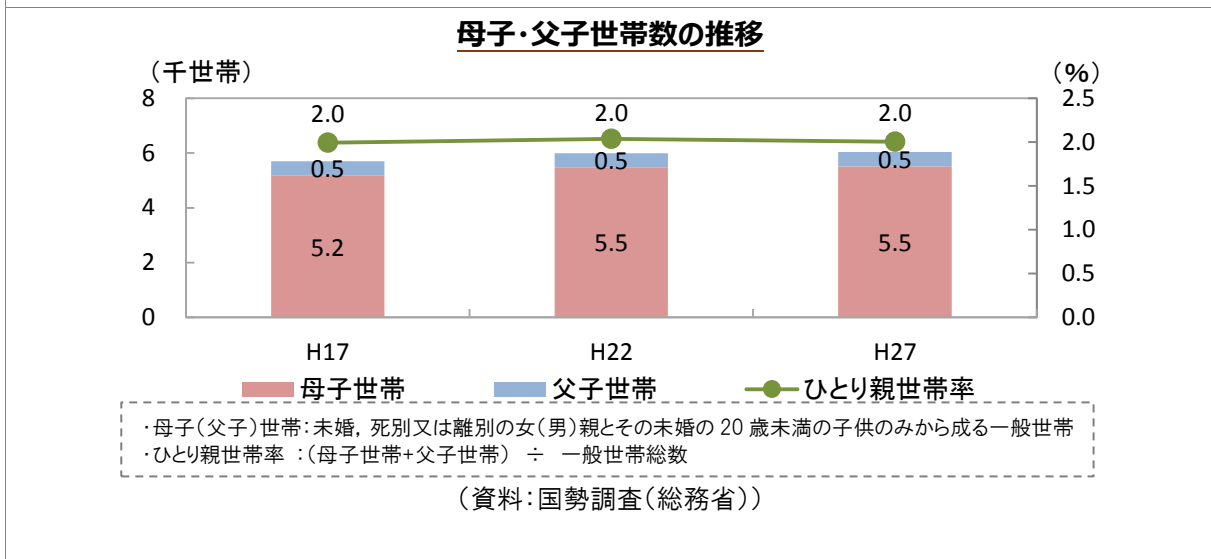
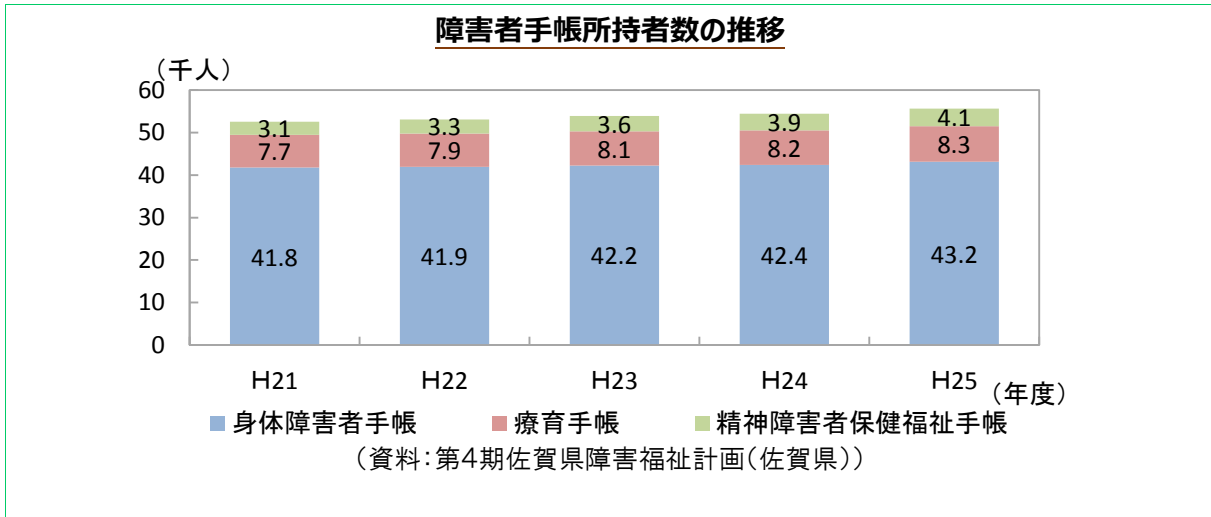




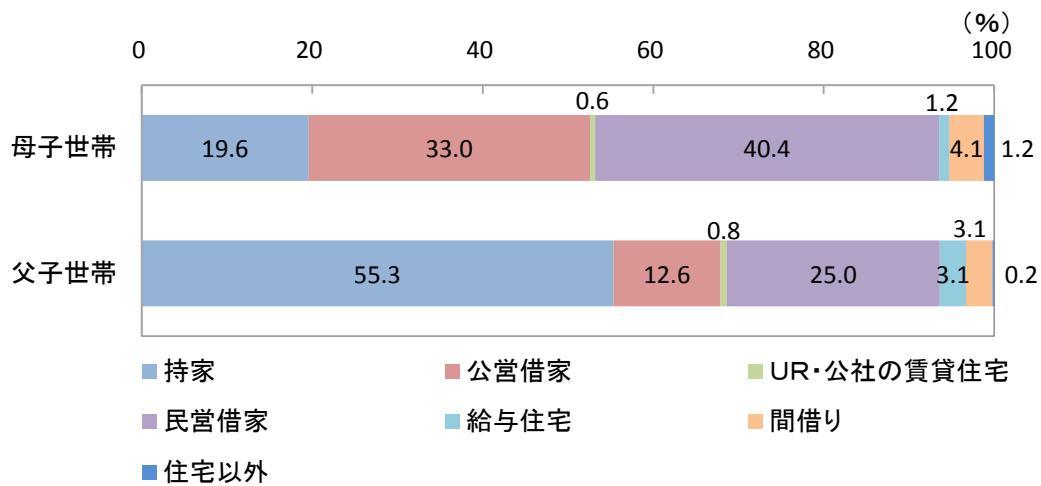
## (4) 住宅確保要配慮者の状況

高齢者や障害者、ひとり親世帯(母子・父子世帯)、生活保護世帯は増加傾向にあります。また、ひとり親世帯は借家率が高く、特に母子世帯でその割合が高くなっています。

近年、所得が300万円未満の世帯の割合が高くなっており、特に若年世帯ではその傾向が顕著となっています。

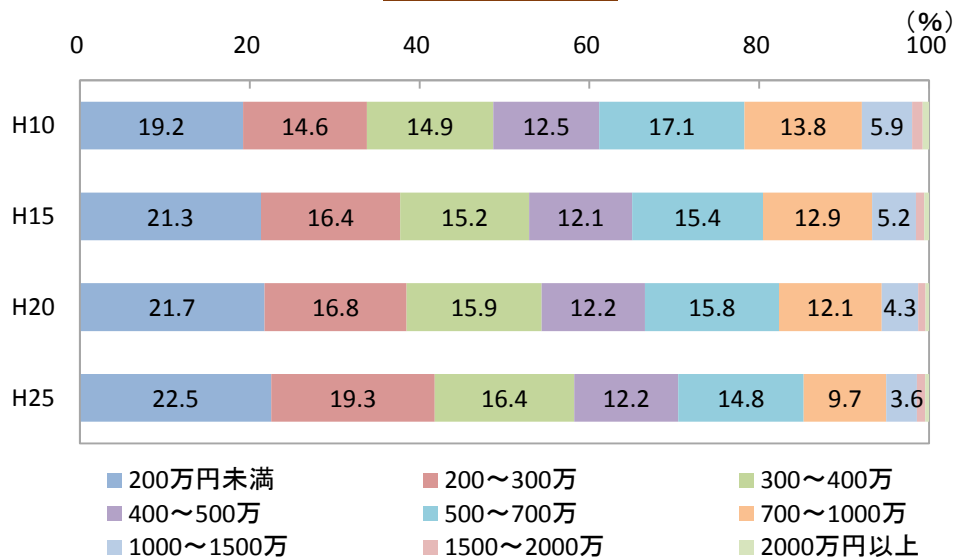


### 母子・父子世帯の住宅状況



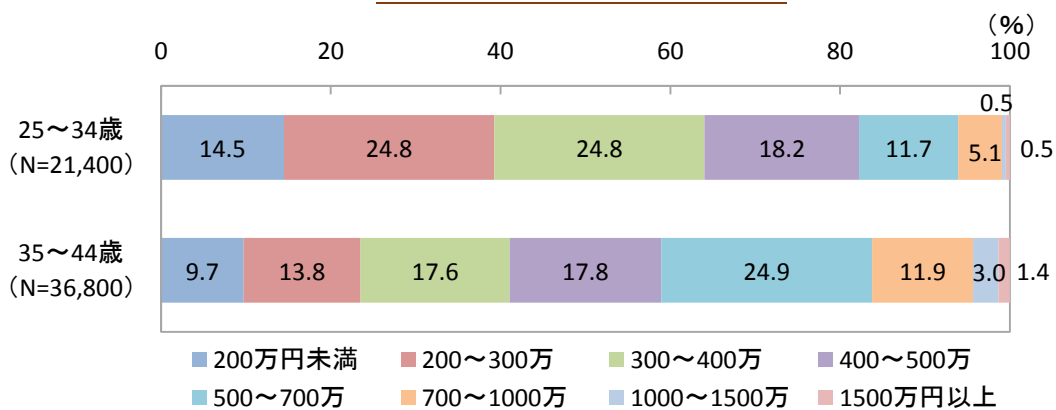
(資料: 国勢調査(H22)(総務省))

### 収入階級別構成比



(資料: 住宅・土地統計調査(総務省))

### 世帯主年代別収入階級別構成比



(資料: 住宅・土地統計調査(H25)(総務省))

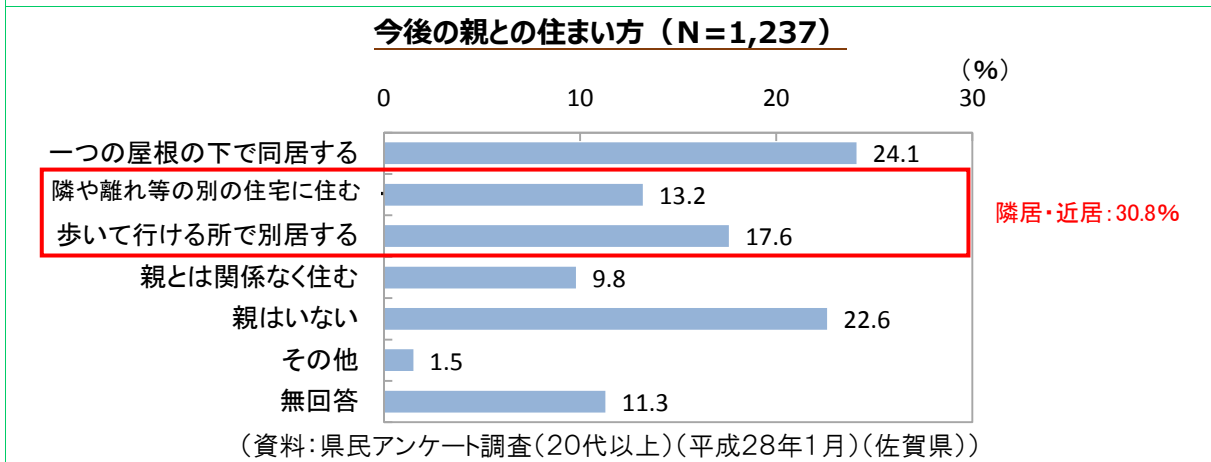
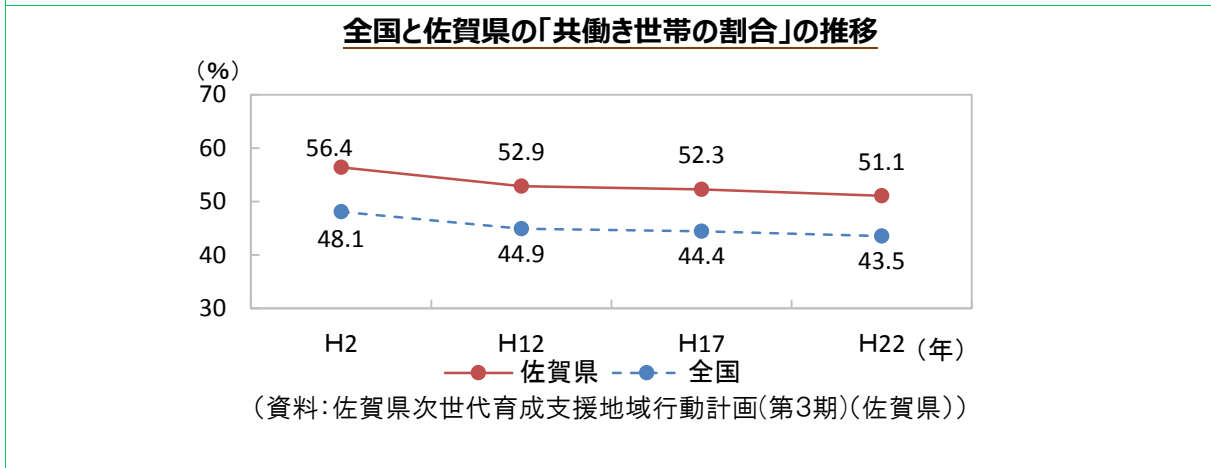
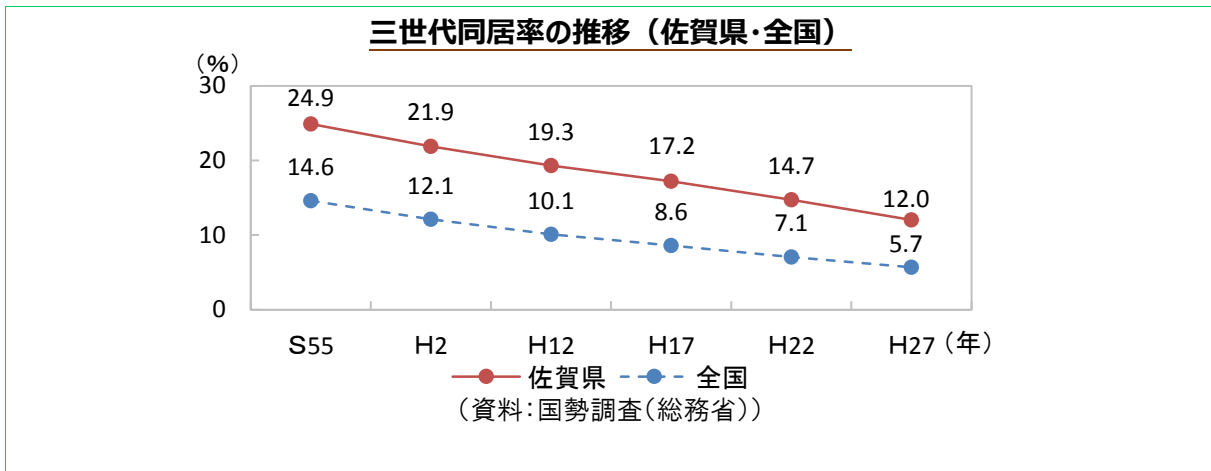




## (6) 親と子の住まい方

本県の三世同居率は12.0%と全国平均に比べて高いものの、その割合は減少傾向となっています。一方、共働き世帯の割合は51.1%と全国平均よりも高くなっています。

県民アンケートによると、今後の親との住まい方について、「一つ屋根の下で同居する」の割合が最も高くなっていますが、隣同士や歩いていける距離で別居する等、隣居・近居を志向する割合も高くなっています。

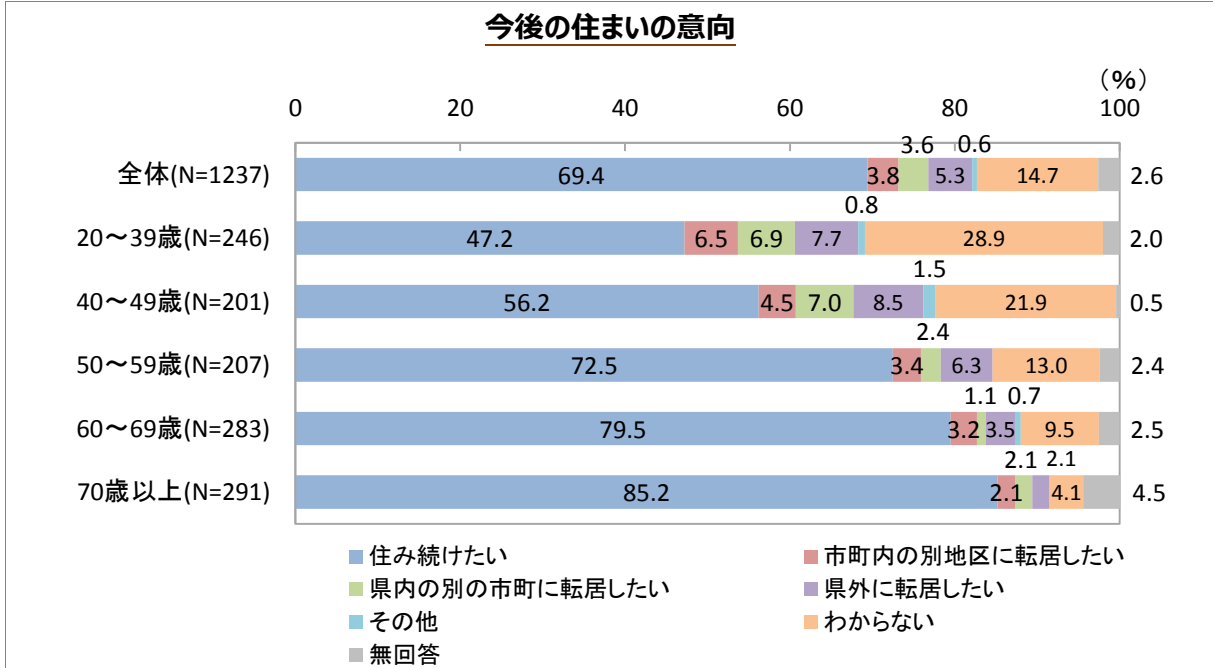




## (7) 今後の暮らしに対する意向

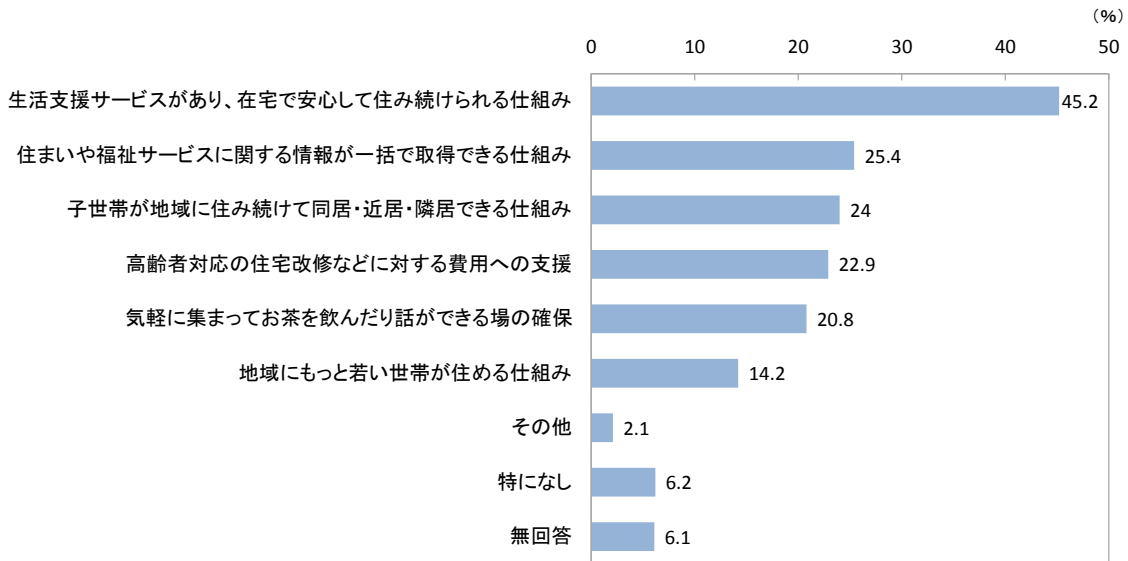
県民アンケートによると、今後の暮らしに対する意向については、現在の地域に「住み続けたい」が69.4%となっており、年齢が高くなるにつれてその傾向が強くなっています。

また、高齢者が安心して暮らすために今後重視すべきと考える点として、「生活支援サービス※<sup>1</sup>があり、在宅で安心して住み続けられる仕組み」の割合が高くなっています。



(資料: 県民アンケート調査(20代以上)(平成28年1月)(佐賀県))

### 高齢者が安心して暮らすために今後重視すべきと考える点 (○は2つまで) N=1,351



(資料: 県民アンケート調査(50代以上)(平成28年1月)(佐賀県))

※1 高齢者が地域で安心して暮らすために必要な見守り等のサービス

## ▼ 暮らしに関する課題

### 課 題

- ・高齢者や障害者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方々(住宅確保要配慮者)が、安心して暮らせる住まいの確保が必要です
- ・人口減少、少子・高齢化がますます進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等を地域で見守り、支え合うことが必要です
- ・ライフステージ<sup>※1</sup>に応じた多様な居住ニーズへの対応が必要です
- ・県民の地域での暮らしをサポートするため、県や市町、民間事業者、CSO等との更なる連携が必要です

※1 人生における新婚期、育児期、教育期、老夫婦期等のそれぞれの段階

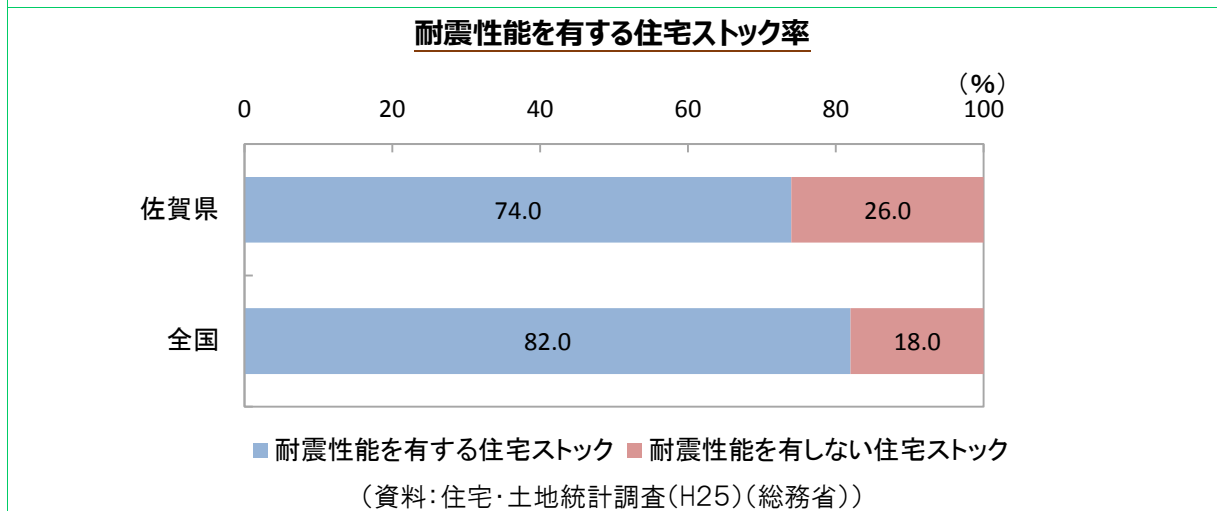
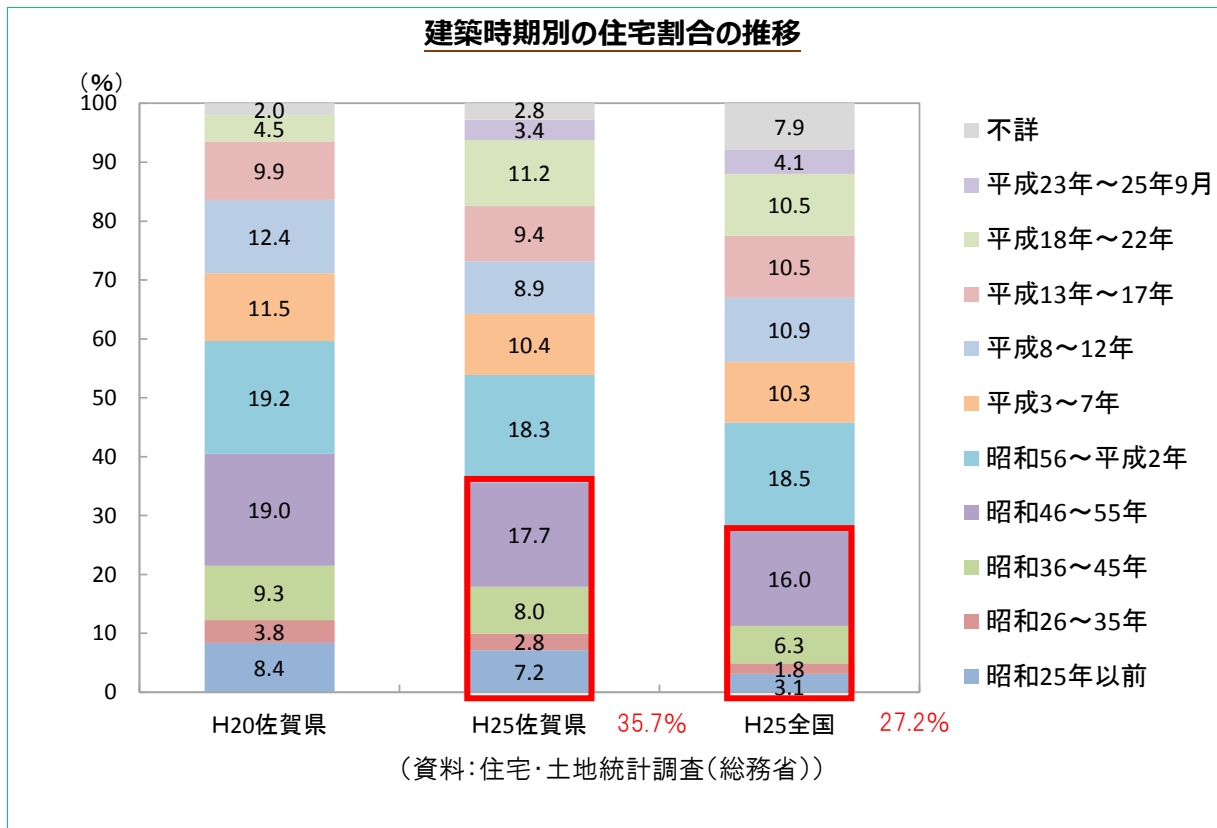


## 2. 住まいに関する現状と課題

### (1) 住宅ストックの状況

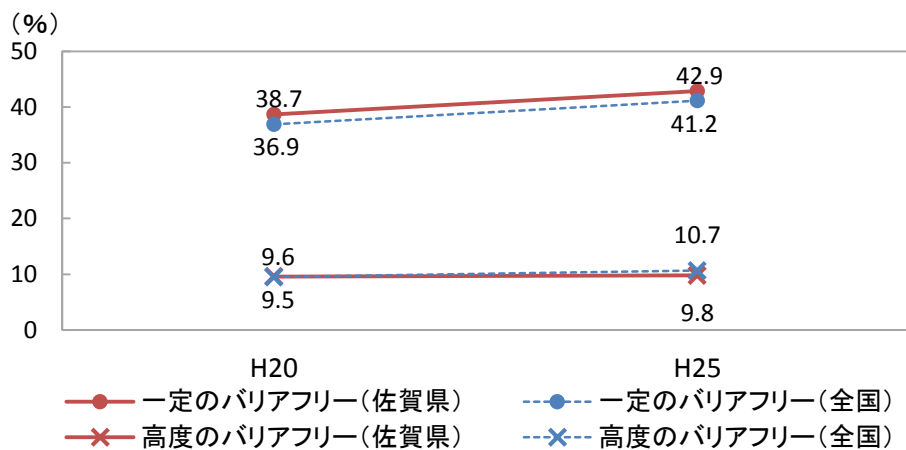
県内の昭和55年以前に建設された住宅の割合は35.7%となっており、全国平均(27.2%)と比較して、その割合は高くなっています。

また、耐震性能がある住宅ストック率については、74%となっており、全国平均(82%)と比較してその率は低く、住宅の耐震化が遅れています。



高齢者が居住する一定のバリアフリー※<sup>1</sup>化された住宅(手すり2ヶ所以上または段差のない屋内に対応)率は42.9%にとどまっています。また、窓の断熱化などの省エネルギー化は全国平均を下回っています。

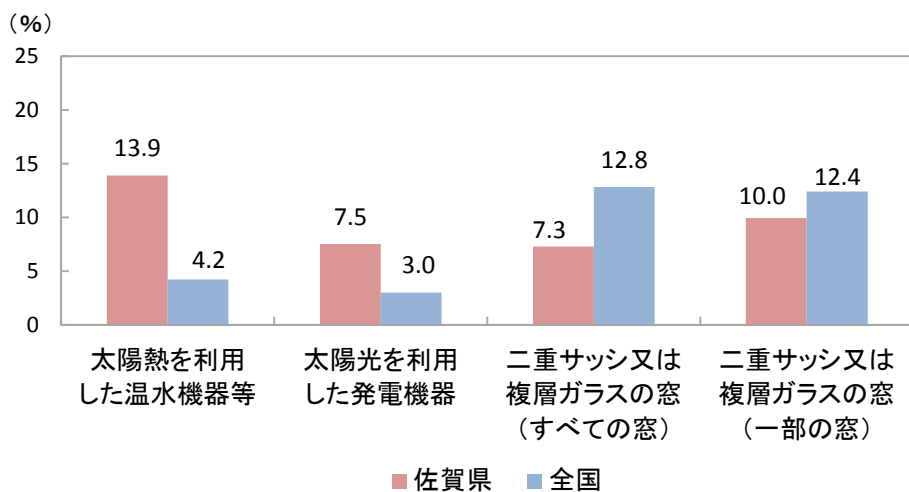
### バリアフリー化率の推移 (65歳以上の世帯員のいる世帯)



- ・一定のバリアフリー：手すり2ヶ所以上または段差のない屋内に対応
- ・高度のバリアフリー：手すり2ヶ所以上、段差のない屋内、廊下などの幅が車椅子で通行可能すべてに対応

(資料：住宅・土地統計調査(総務省))

### 省エネルギー設備の状況 (佐賀県、全国)



(資料：住宅・土地統計調査(H25)(総務省))

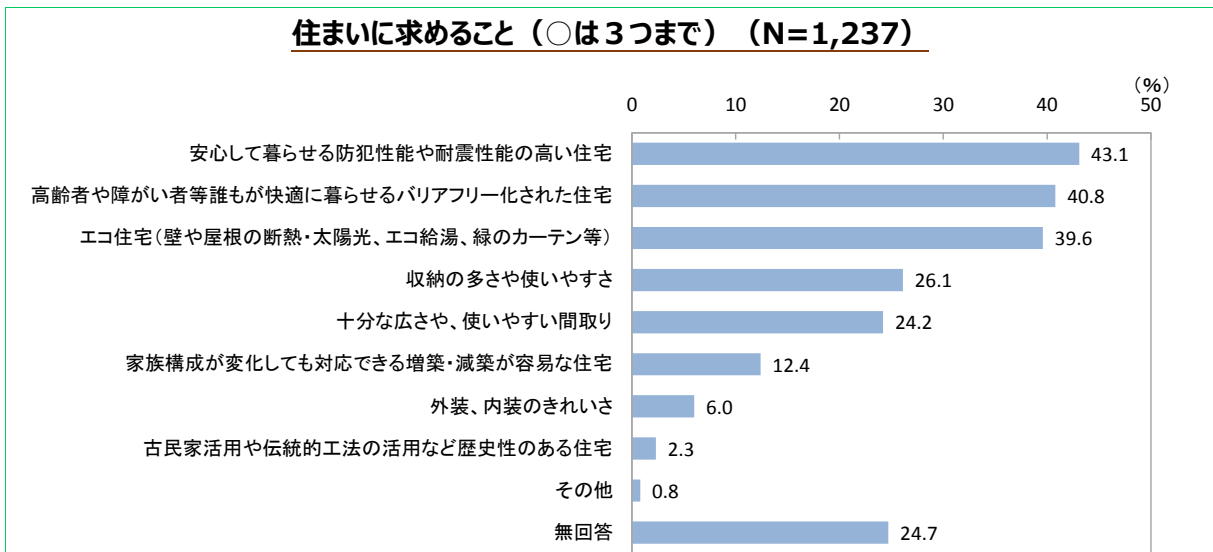
※1 高齢者等の身体特性に配慮して、建築上の障害を取り除くこと



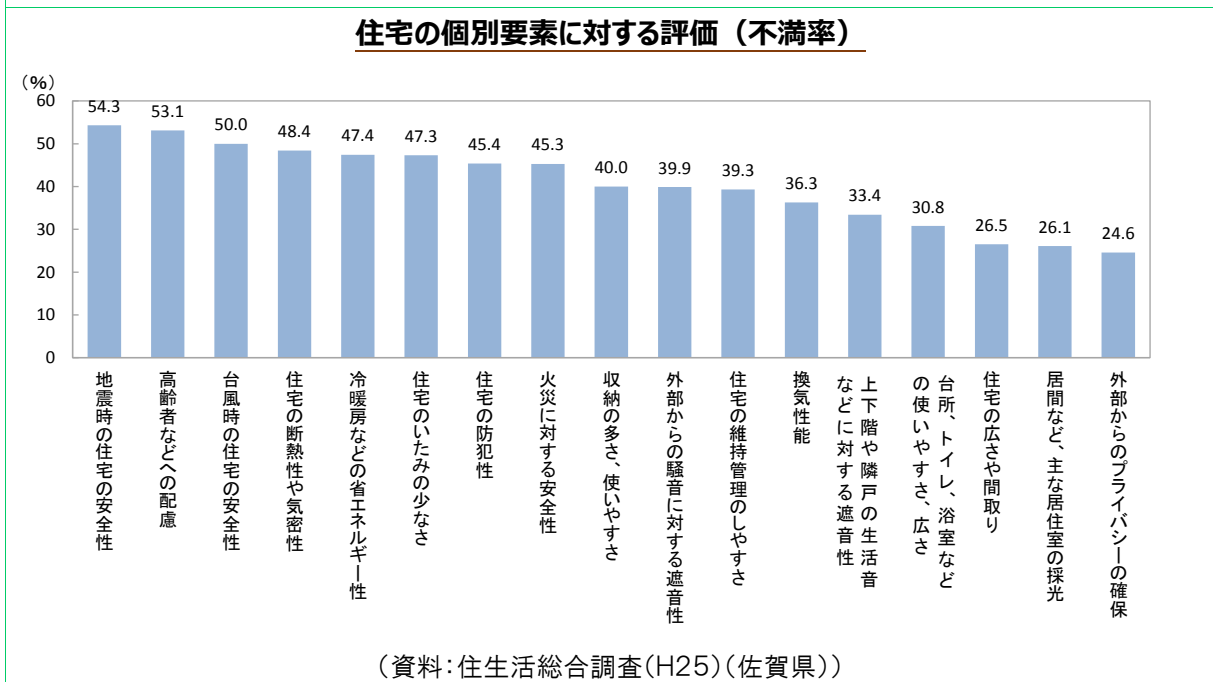
## (2) 住まいに対する県民ニーズ

県民アンケートによると、住まいに求めるものとして、「防犯性能や耐震性能の高い住宅(43.1%)」が最も高く、次いで、「バリアフリー化された住宅(40.8%)」、「エコ住宅※1(39.6%)」となっています。

一方で、住宅に対する不満率の高い項目としては、「地震時の住宅の安全性」が54.3%と最も高く、次いで「高齢者などへの配慮」が53.1%、「台風時の住宅の安全性」が50.0%、「住宅の断熱性や気密性」が48.4%となっており、住宅の質(性能)に対する県民ニーズが高まっています。



(資料: 県民アンケート調査(20代以上)(平成28年1月)(佐賀県))

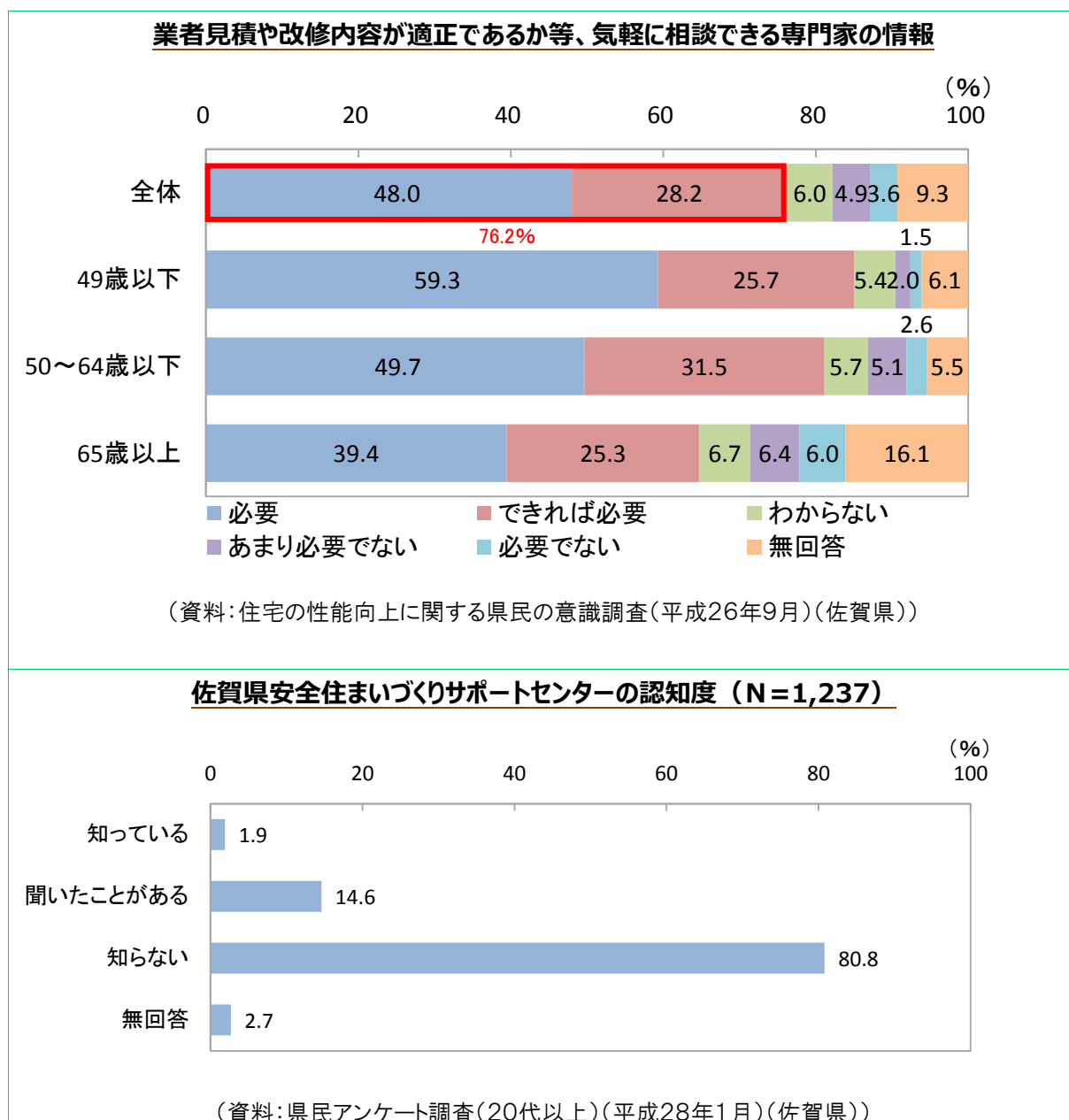


(資料: 住生活総合調査(H25)(佐賀県))

※1 自然エネルギー等の利用により、環境に負荷をかけない方法で建てる住宅

平成26年度に実施した調査によると、全体の76.2%で、住宅の新築やリフォーム工事等を考えたときに、「業者見積や改修内容が適正であるか等、気軽に相談できる専門家の情報」が必要と考えています。

一方、無料住宅相談(佐賀県安全住まいづくりサポートセンター※1)については、「知っている」が1.9%と、その認知度は非常に低い状況です。



※1 住宅建設、リフォーム等に関する県民の相談を受ける機関

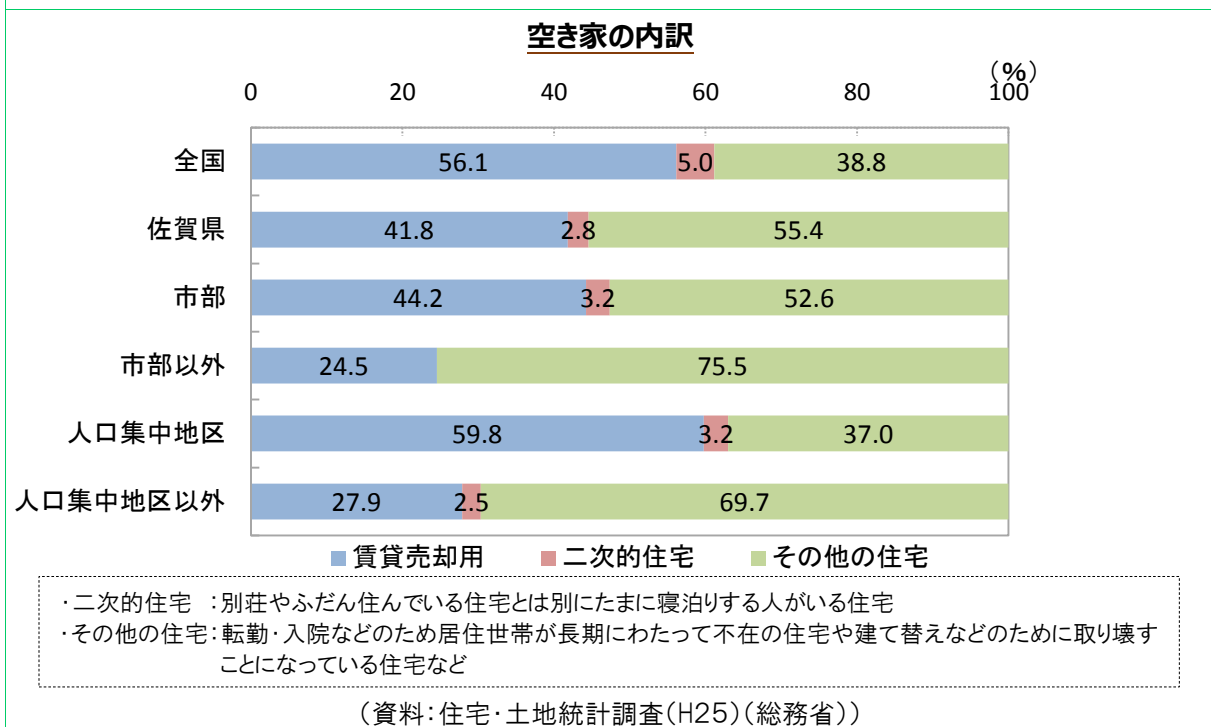
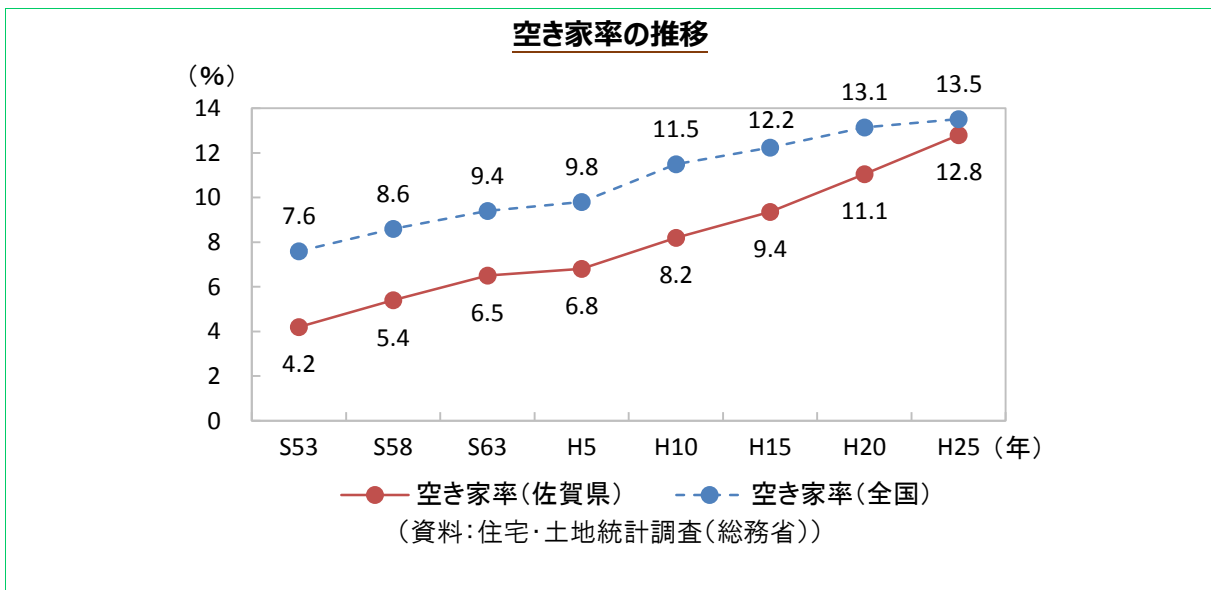


### (3) 空き家の増加

県内の空き家率は平成25年には12.8%となっており、全国平均(13.5%)に迫る勢いで増加しています。空き家の内訳をみると、賃貸売却用等に該当しない「その他の住宅」の割合が全国に比べ高く、特に、郊外において、その割合が高くなっています。

このため、現在、県内市町において、空き家等に関する適正管理条例が制定されており、また、市町によっては空き家の除却、改修に対しての支援や、空き家の利活用のための空き家バンク<sup>※1</sup>の設置等が行われています。

さらに、空き家の実態調査や空家等対策計画<sup>※2</sup>の策定など、空き家対策に取り組まれています。



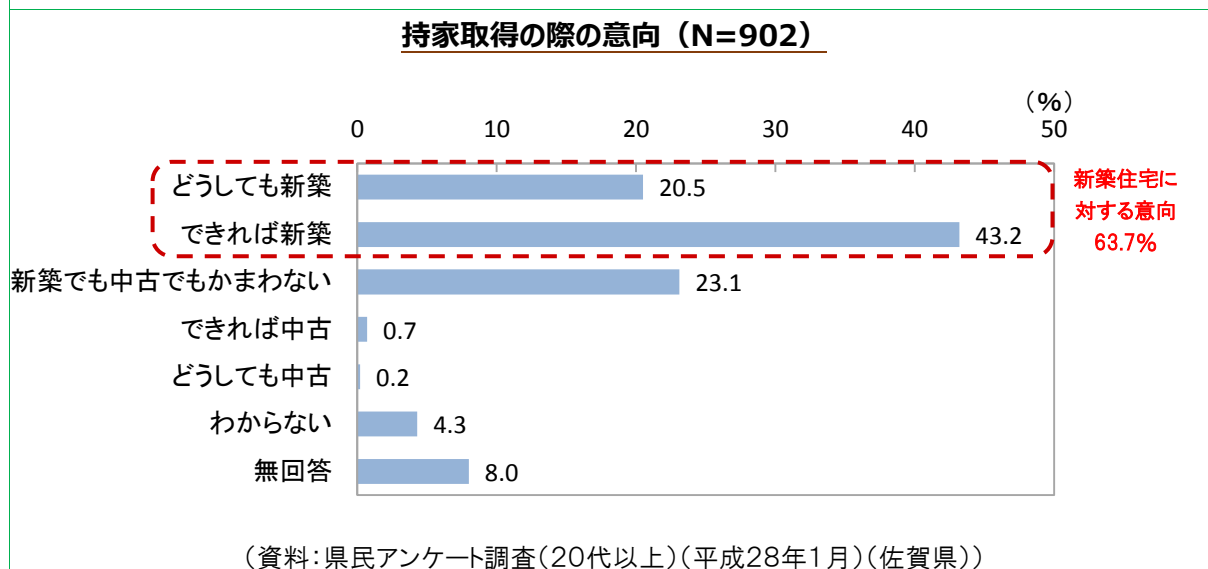
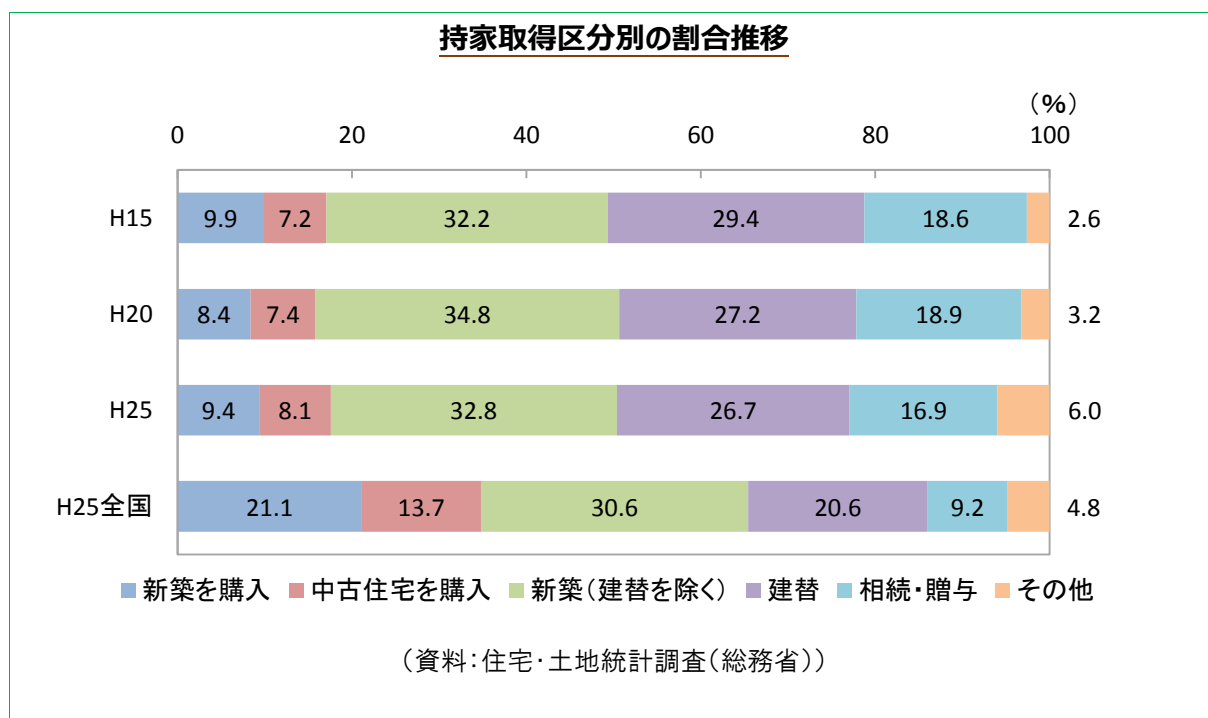
※1 市町等が登録した空き家の物件情報を賃貸・売買希望者に提供するもの

※2 空き家等に関する対策を実施するために市町が作成する計画



#### (4) 中古住宅市場の状況

持家取得の際に「中古住宅を購入した」割合は微増傾向にあるものの、全国平均と比べて、依然低い状況です。また、県民アンケートによると持家取得の際は、新築住宅を希望する世帯が約6割となっており、新築志向が高いことが伺えます。





### ▼ 住まいに関する課題

#### 課 題

- ・県民自ら安心して住まいづくりに取り組めるよう、相談体制や情報提供の充実が必要です
- ・安全に安心して暮らせるよう、住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネ化、耐久性等、住宅の質の向上が必要です
- ・住宅が量的に充足し、世帯数が減少する中、急速に増加する空き家への対応が必要です
- ・ライフステージに応じた多様な住まいが、円滑に供給される住宅市場の形成が必要です

### 3. 地域と住宅関連産業に関する現状と課題

#### (1) 伝統的な街なみ景観等の状況

本県は長崎街道や唐津街道沿いなどの歴史・文化等を継承した街並みや豊かな自然の残る農山村の景観等を有しており、伝統的建造物群保存地区<sup>※1</sup>や佐賀県遺産<sup>※2</sup>の指定等、佐賀県らしい景観を活かしたまちづくりが進められています。

また、江戸時代の宿場町であり、白壁土蔵造りの町屋や蔵など多くの歴史的建造物がある肥前浜宿地区等、住民主体のまちづくりによる景観保全の取組が行われている地域もあります。

肥前浜宿の街なみ



(出典:国交省資料)

有田の街なみ



(出典:有田町 HP)

#### (2) 災害の切迫

近年、大規模な自然災害が頻発しており、平成23年3月には東日本大震災、平成28年4月には熊本地震により、甚大な被害が発生しました。また、全国各地で、集中豪雨による土砂災害や浸水などの災害も発生しています。

熊本地震による被害状況



九州北部豪雨による被害状況



(出典:内閣府 HP)

※1 城下町、宿場町などの歴史的風致を形成した環境を保存するために市町が定めた地区

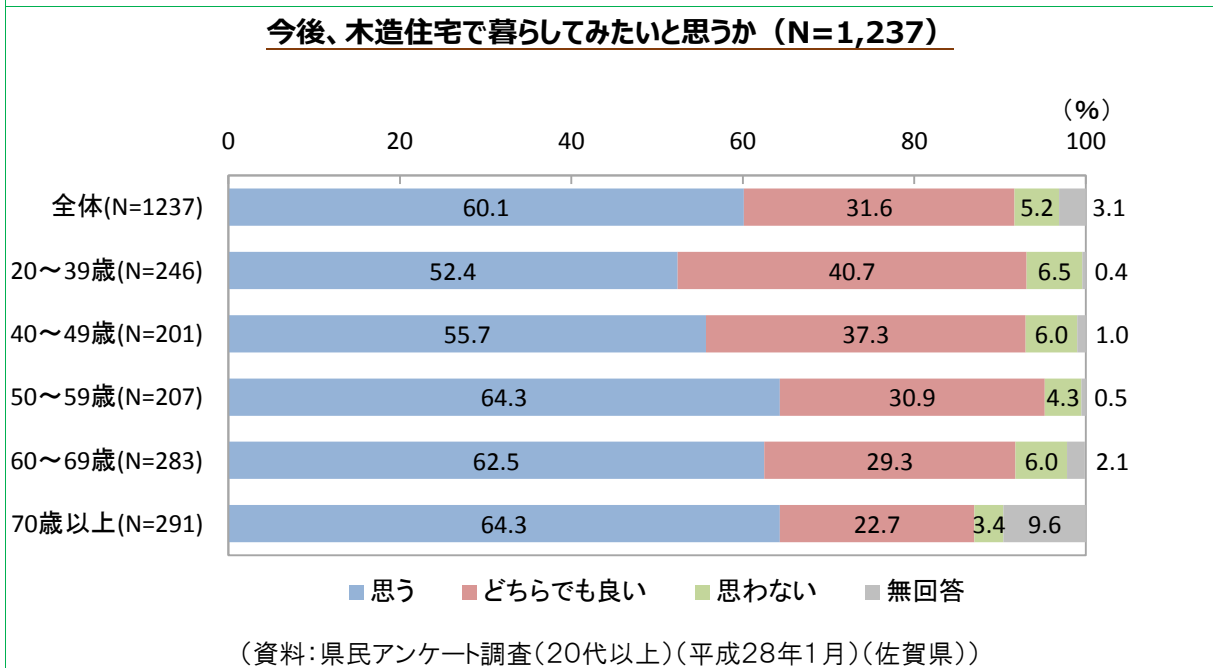
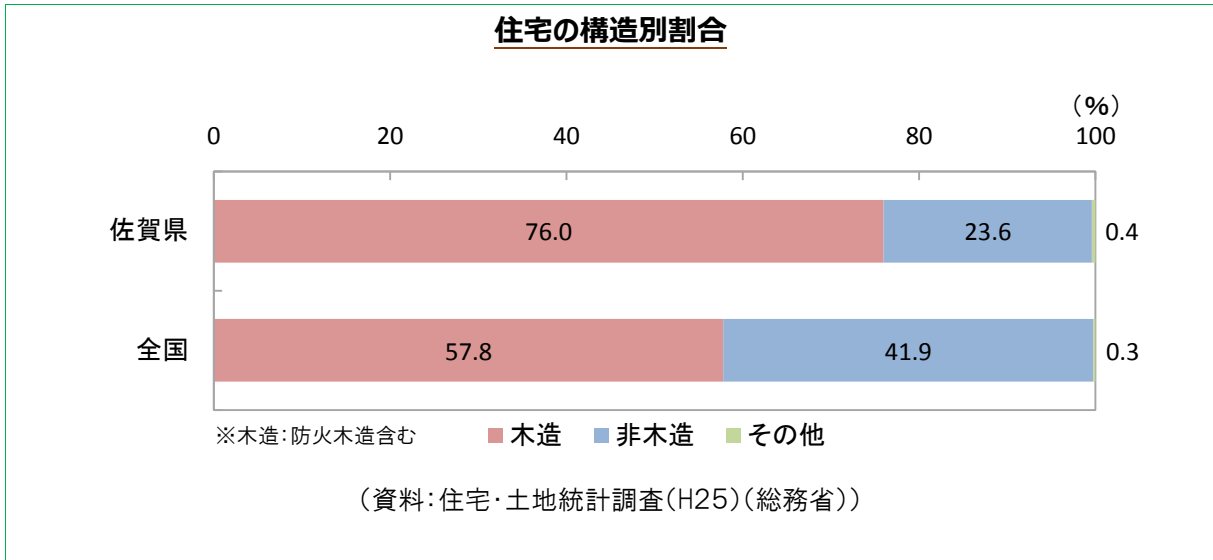
※2 22世紀まで残していくべきものとして佐賀県が認定した美しい景観や歴史的建造物



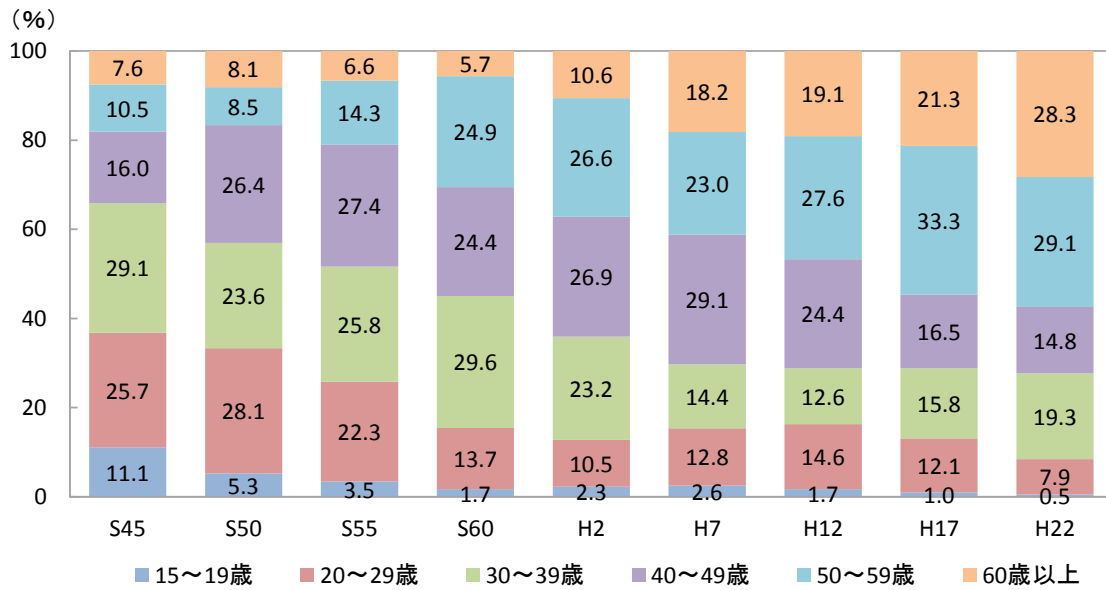
### (3) 木造住宅に対する志向と担い手の状況

県内の木造住宅の割合は76.0%と全国平均(57.8%)に比べて高く、また年齢にかかわらず、県民の木造住宅に対する志向の高さがうかがえます。

一方で、木造住宅産業の担い手である大工・左官は減少傾向にあるとともに、高齢化が進行しています。

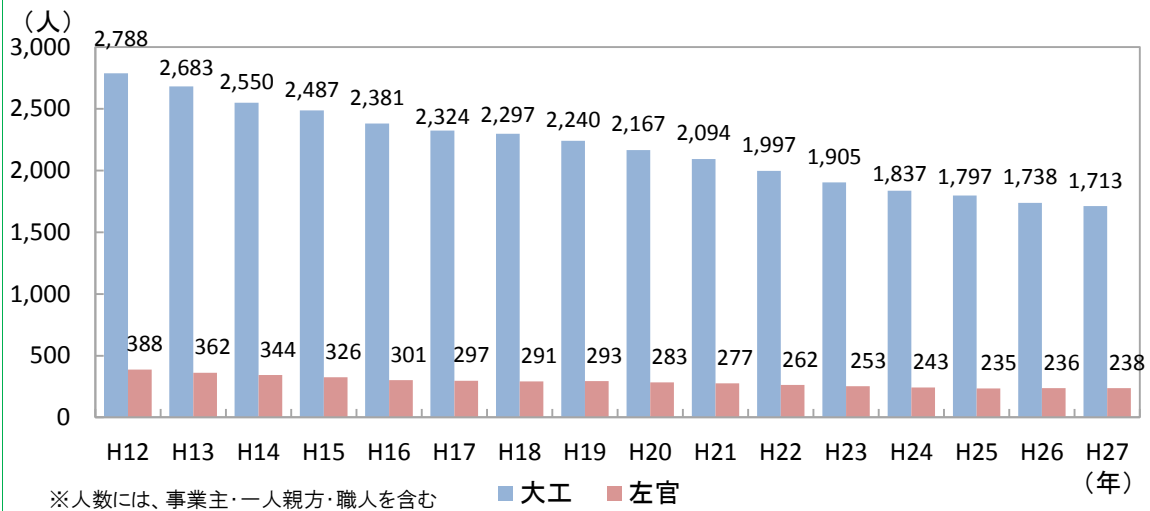


### 年齢層別大工就業者割合の推移（全国）



（資料：国勢調査（総務省））

### 佐賀県建設労働組合連合会 組合人員の推移



※人数には、事業主・一人親方・職人を含む

（資料：佐賀県建設労働組合連合会）

### ▼ 地域と住宅関連産業に関する課題

#### 課題

- ・地域で受け継がれてきた歴史的な建築物、伝統的な町家等、貴重な景観資源を次の世代へと引き継ぐことが必要です
- ・関係機関、施策と連携した、自然災害等に備えた防災、減災対策が必要です
- ・木造住宅の供給・継承のための技術者、担い手育成が必要です



## 住生活をめぐる現状と今後10年の課題（まとめ）

現 状	課 題
<p><b>1. 暮らしに関する現状</b></p> <p><b>(1)人口・世帯の減少</b> ・人口減少が続くなか、世帯数も減少へ転じる見込み</p> <p><b>(2)少子・高齢化の進展</b> ・少子高齢化は進展し、今後もこの傾向は続く見込み</p> <p><b>(3)世帯の動向</b> ・単身世帯が増加し、65歳以上の単身世帯や夫婦のみの世帯が増加傾向</p> <p><b>(4)住宅確保要配慮者の状況</b> ・高齢者や障害者、母子・父子世帯、低所得者世帯が増加</p> <p><b>(5)住宅確保要配慮者に対する入居敬遠</b> ・住宅確保要配慮者に対する入居敬遠がみられる</p> <p><b>(6)親と子の住まい方</b> ・三世帯同居、共働き世帯共、割合は高い ・親との住まい方について、近居・隣居を志向する割合が高まる</p> <p><b>(7)今後の暮らしに対する意向</b> ・現在居住する地域に住み続けたいと考える世帯が多く、年齢が高くなるにつれ、その傾向は顕著</p> <p><b>2. 住まいに関する現状</b></p> <p><b>(1)住宅ストックの状況</b> ・建築時期の古い住宅が多く、耐震性能を有する住宅の割合は全国平均よりも低い</p> <p><b>(2)住まいに対する県民ニーズ</b> ・耐震、バリアフリー、省エネルギー等、住宅の質に対する県民ニーズは高い ・住宅のリフォーム等に際し、気軽に相談できる専門家の情報が求められている</p> <p><b>(3)空き家の増加</b> ・全国水準を上回る勢いで空き家が増加</p> <p><b>(4)中古住宅市場の状況</b> ・新築志向が高く、持家取得時の中古住宅の購入割合は全国平均以下</p> <p><b>3. 地域と住宅関連産業に関する現状</b></p> <p><b>(1)伝統的な街なみ景観等の状況</b> ・まちなみ景観等の地域資源を保全・活用する取組が徐々に広がっている</p> <p><b>(2)災害の切迫</b> ・熊本地震など全国的に自然災害が頻発</p> <p><b>(3)木造住宅に対する志向と担い手の状況</b> ・県民の木造住宅に対する志向は高い一方、木造住宅の担い手の減少や高齢化が進む</p>	<p><b>1. 暮らしに関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者や障害者、子育て世帯、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する方々（住宅確保要配慮者）が、安心して暮らせる住まいの確保が必要</li> <li>・人口減少、少子・高齢化がますます進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等を地域で見守り、支え合うことが必要</li> <li>・ライフステージに応じた多様な居住ニーズへの対応が必要</li> <li>・県民の地域での暮らしをサポートするため、県や市町、民間事業者、CSO等との更なる連携が必要</li> </ul> <p><b>2. 住まいに関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・県民自ら安心して住まいづくりに取り組めるよう、相談体制や情報提供の充実が必要</li> <li>・安全に安心して暮らせるよう、住宅の耐震化やバリアフリー化、省エネ化、耐久性等、住宅の質の向上が必要</li> <li>・住宅が量的に充足し、世帯数が減少する中、急速に増加する空き家への対応が必要</li> <li>・ライフステージに応じた多様な住まいが、円滑に供給される住宅市場の形成が必要</li> </ul> <p><b>3. 地域と住宅関連産業に関する課題</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域で受け継がれてきた歴史的な建築物、伝統的な町家等、貴重な景観資源を次の世代へと引き継ぐことが必要</li> <li>・関係機関、施策と連携した、自然災害等に備えた防災、減災対策が必要</li> <li>・木造住宅の供給・継承のための技術者、担い手育成が必要</li> </ul>

# 第 2 章 住まい・まちづくりの基本的な方針と基本理念・目標

## 1. 基本的な方針

県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、3つの基本的な方針により総合的に展開します。

### 基本的な方針

①現行計画の評価による現状と今後10年の課題、有識者等による策定委員会等の意見、佐賀県総合計画2015、住生活基本計画(全国計画)を踏まえた計画により、施策を展開

②3つの視点から3つの目標を設定し、施策を展開

①  
居住者  
からの視点

②  
住宅ストック  
からの視点

③  
産業・地域  
からの視点

③「佐賀らしさを磨く」「地域の実情を踏まえる」「住まい・まちづくりの担い手と協働する」の3つのスタンスで、施策を展開

### (1) 基本的な方針①について

#### 「現行計画の評価による現状と今後10年の課題」

現行計画では、「豊かな住生活の実現を目指して」の基本理念のもと、「目標1:暮らしの豊かさを支える良質な住宅ストックの形成」、「目標2:佐賀の歴史・文化を活かした住まい、魅力ある地域づくり」、「目標3:地域に安心して住み続けられる住宅セーフティネットの構築」の3つの目標を掲げ、住宅施策を展開してきました。計画の見直しにあたり、施策の取組状況を評価したうえで、一定の成果がみられたものや、取組が遅れているものなどを踏まえながら、住生活をめぐる現状と今後10年の課題を整理しています。(詳細は第1章参照)

#### 「有識者等による策定委員会等の意見」

本計画の策定にあたっては、建築、まちづくり、福祉等の有識者や学識経験者等で構成された佐賀県住生活基本計画等策定委員会(以下、委員会)、専門部会(県内市町の関係部局含む)、庁内の関係部局で構成された庁内連絡会議を設置し、今後10年間における住宅施策の基本方向や重点施策の検討、成果指標の設定等について意見徴収を行うことで、施策に反映しています。



## 「－佐賀県総合計画2015－」

本県では、「三夜待ち」や「くんち」のような地域の人々の絆の強さや連綿と続く固有の歴史や文化、豊かな自然の恵みを受けた農林水産品や有田焼に代表される陶磁器等の「本物」の地域資源などの「佐賀らしさ」の価値を再認識し、新たな施策や暮らしを支える施策などを計画的に実施していくため、「佐賀県総合計画2015」を策定しています。この計画は、将来(10年後)の姿を見据え、その実現に必要な4年間の方策を明らかにした県政運営の基本となるものであり、「佐賀県総合計画2015」では次のとおり基本理念を掲げています。

### 基本理念

## 「人を大切に、世界に誇れる佐賀づくり」

また、基本理念に掲げる佐賀県を目指すため、

- 「安全・安心の暮らし さが」
- 「楽しい子育て・あふれる人財 さが」
- 「人・社会・自然の結び合う生活 さが」
- 「豊かさ好循環の産業 さが」
- 「文化・スポーツ・観光の交流拠点 さが」
- 「自発の地域づくり さが」

の6つを、10年後の佐賀県の目指す将来像として政策の柱に置き、政策を推進しています。

さらに、政策の推進にあたっては、

- さが創生  
佐賀県にある「本物」の地域資源の磨き上げなどにより、新しい人の流れ、子育ての希望をかなえる環境、時代に合った地域社会を創り出す「さが創生」
- さがデザイン  
県産品、街並みなどの「モノ」と、社会のシステム・サービスなどの「コト」を磨き上げ、人の暮らし、まち・地域を心地よくし、豊かなものにする「さがデザイン」

の2つの視点を入れて、取り組んでいます。



## 「住生活基本計画（全国計画）（H28.3策定）」

平成28年度から平成37年度までの10年間における国の住宅政策の指針となるもので、「住生活基本法」に基づき、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として策定されています。

新たな住生活基本計画(全国計画)のポイントと、施策を実施するための視点、目標は以下のとおりです。

### ポイントと視点・目標

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

#### ①居住者からの視点

##### 目標1

結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現

##### 目標2

高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現

##### 目標3

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

#### ②住宅ストックからの視点

##### 目標4

住宅すごろく<sup>※2</sup>を超える新たな住宅循環システムの構築

##### 目標5

建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新

##### 目標6

急増する空き家の活用・除却の推進

#### ③産業・地域からの視点

##### 目標7

強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長

##### 目標8

住宅地の魅力の維持・向上

## (2) 基本的な方針②について

計画の見直しにあたり、多様な視点に立って県民に分かりやすく住宅政策の方向性を示すため、3つの視点から3つの目標を設定し、施策を展開します。また、佐賀県総合計画2015の基本理念である「人を大切に」の考えのもと、「居住者からの視点」をもっとも重要なものに位置づけ、施策を展開します。

#### ①居住者からの視点

##### 目標1

地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

#### ②住宅ストックからの視点

##### 目標2

次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

#### ③産業・地域からの視点

##### 目標3

佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり

※1 国内に建築されている既存の住宅のこと

※2 賃貸住宅からスタートし、住宅購入でゴールというこれまでの住宅取得等に対する価値観



### (3) 基本的な方針③について

「佐賀らしさを磨く」（佐賀県総合計画 2015「さが創生」「さがデザイン」の考えを踏まえる）

#### ●地域の絆

- 「三夜待ち」、「くんち」、消防団員の組織率が全国1位であるなど、地域の絆の強さが貴重な財産
  - ☞ この「絆」を活かし、地域での交流や支え合いを活かした生活支援サービス、地域防災のための連帯、誇れる文化や歴史の継承など、様々な分野で県民のくらしの豊かさの向上に繋がる取組を促進

#### ●住まい

- 一戸建ての持ち家率が全国水準より高く、新築住宅の約7割が木造住宅であり、三世代同居率も九州1位である
  - ☞ 佐賀の気候、風土に合った住宅の普及と、ライフステージに応じた多様な住宅ニーズへの対応を推進

#### ●街なみ景観

- 佐賀平野や玄界灘など、豊かな自然の恵みを受けた農業や水産業が盛ん
- 陶磁器産業、家具産業、製菓業といった特色ある地域産業と技術力の高い企業が数多く立地
- 江戸時代に長崎街道を伝って砂糖が豊富に流通したことから製菓業が盛んであり、また、全国でも有数の米どころであることから清酒の醸造も盛ん
  - ☞ これらの産業が独特の街なみ景観を醸し出しており、保全・活用しながら次世代へ承継する取組を促進

「地域の実情を踏まえる」（佐賀県総合計画 2015 施策推進にあたっての姿勢を踏まえる）

#### ●県民が主役

- 住まいづくりは県民自ら意識を持って取り組むことが重要
- 地域の課題に対しては、多くの方が様々な形で地域づくりに参加し、地域が自ら考え、自ら行動することが大切
  - ☞ 多様な県民ニーズの的確な把握に努め、県民が主役の住まい・まちづくりを推進

#### ●市町との連携

- 豊かな住生活を実現するためには、住民に最も身近な基礎自治体である市町の役割が重要
  - ☞ 県と市町は「対等・協力」、「補完性の原理」を基本とし、役割分担に留意しつつ、緊密な連携を図る

「住まい・まちづくりの担い手と協働する」（佐賀県総合計画 2015 計画の位置付けを踏まえる）

#### ●県民を支える担い手との協働

- 県民が主役であるものの、住まい・まちづくりを支える建築士や工務店などの住宅事業者、まちづくり活動団体、生活を支える福祉事業者等の担い手としての活躍が重要
  - ☞ 県はもとより、県民、CSO、民間事業者、市町等が参加・協働して取組を推進

## 2. 基本理念・目標

住生活基本法と佐賀県総合計画2015における基本理念を踏まえ、佐賀県住生活基本計画における基本理念を

基本  
理念

### 「豊かな住生活の実現を目指して」

とします。また、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を展開するため、基本的な方針に基づき、3つの視点から3つの目標を次のとおり定めます。さらに、各目標を達成するための施策について、今後10年間において、特に重点的に取組を強化・推進する必要があるものを「重点事項」として位置づけます。

**視点① 居住者からの視点****目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現**

～住まいの確保が図られ、安心して暮らし続けられる環境づくりを目指します～

**重点事項**

住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及

ライフステージに応じた多様な住まいの普及(三世帯同居等への支援)

生活の基盤となる住宅に困窮することがなく、県民誰もが安心して心豊かに生活できるように、居住支援協議会<sup>※1</sup>、民間事業者、CSO等との連携による住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及や、公営住宅等の適切な提供により、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指します。

また、福祉事業者やCSO等との連携のもと、誰もがいきいきと地域で暮らすことができる多様な住まいの普及や、地域で見守り、支え合いながら生活することができる居住環境を目指します。

**視点② 住宅ストックからの視点****目標2 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成**

～住宅を作っては壊す社会から、ストック重視社会への移行を目指します～

**重点事項**

既存住宅の耐震化、性能に優れた住宅ストックの形成

空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策

住まいは、人生の大半を過ごす、生活の基盤となる空間であることから、安全で快適な質の高いものである必要があります。

このため、住まいづくりに必要な情報提供や相談体制の充実を図るとともに、住宅の耐震化やバリアフリー化等、住宅の質の向上を目指します。

また、関係機関の連携による空き家の有効活用や既存住宅流通の取組により、ライフステージに応じた多様な住宅が円滑に供給される住宅市場の形成を目指します。

**視点③ 産業・地域からの視点****目標3 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある住まいと地域づくり**

～歴史・文化、街なみ、木造住文化を次世代へ継承し、自発の地域づくりを目指します～

**重点事項**

木造住宅の担い手育成

生活にゆとりと豊かさをもたらす恵まれた自然、地域で受け継がれてきた美しい街なみ、農山村における古民家等の貴重な景観資源等を次世代のこども達へと引き継ぐため、地域住民が主体となった佐賀らしい魅力ある地域づくりを目指します。

また、“さかの木”による魅力ある住まいづくりや、佐賀の気候風土に適した伝統木造住宅<sup>※2</sup>を含めた木造住宅の担い手育成を図るとともに、県内住宅産業の振興を目指します。

※1 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居の促進を図るための組織

※2 柱や梁などの木材を伝統的な構架・接合方法で組んだ木造住宅





### 3. 計画の体系

基本的な方針  
①

現状と今後10年の課題、策定委員会等の意見、佐賀県総合計画、住生活基本計画（全国計画）を踏まえた計画

基本理念

豊かな住生活の実現を目指して

基本的な方針  
②

3つの視点から3つの目標を設定

目標  
1

#### 地域に安心して 住み続けられる暮らしの実現

① 居住者からの視点



入居相談・居住支援



公営住宅へのエレベーター設置



子育て支援



三世帯同居

基本的な方針  
③

目標  
2

#### 次の世代まで引き継ぐことができる 質の高い住宅ストックの形成

② 住宅ストックからの視点



無料住宅相談



耐震補強



空き家の利活用



インスペクション（建物現況調査）

基本的な方針  
③

目標  
3

#### 佐賀の歴史・文化を活かした 魅力ある住まいと地域づくり

③ 産業・地域からの視点



長崎街道沿いの街並み



佐賀県遺産



木の魅力を活かした木造住宅



大工担い手の育成

基本的な方針  
③

[ 基本的な施策と施策の展開 ]

1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保

- (1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進 ★【重点事項】
- (2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備

- (1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進
- (2) ライフステージに応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進 ★【重点事項】

[ 基本的な施策と施策の展開 ]

3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり

- (1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実
- (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進 ★【重点事項】

4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用

- (1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進 ★【重点事項】
- (2) 既存住宅の流通促進

[ 基本的な施策と施策の展開 ]

5. 佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり

- (1) 佐賀らしい街なみや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進
- (2) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進

6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興

- (1) さがの木による木造住宅の普及促進
- (2) 木造住宅の担い手育成と地域の木造住宅産業の振興 ★【重点事項】





# 第 3 章 目標を達成するための施策と成果指標

## 1. 施策

基本理念である豊かな住生活の実現を目指して、3つの目標にそれぞれ2つの「基本的な施策」を位置づけ、さらに、より実行性の高いものとしていくための具体的取組を定めた「施策の展開」を掲げています。特に重点的に取組を強化・推進する必要のあるものは【重点事項】と位置づけています。

なお、「基本的な施策」ごとに、「成果指標」を設定し、取組による効果・成果の検証を行うこととしています。（成果指標一覧は、P64, P65を参照）

さらに、関係部局等との連携により計画の推進を図っていくため、本計画と関連する他の計画に掲げられた成果目標等について、「施策の取組状況を注視する項目（注視項目）」として設定しています。



目標

1

# 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現

～住まいの確保が図られ、安心して暮らし続けられる環境づくりを目指します～

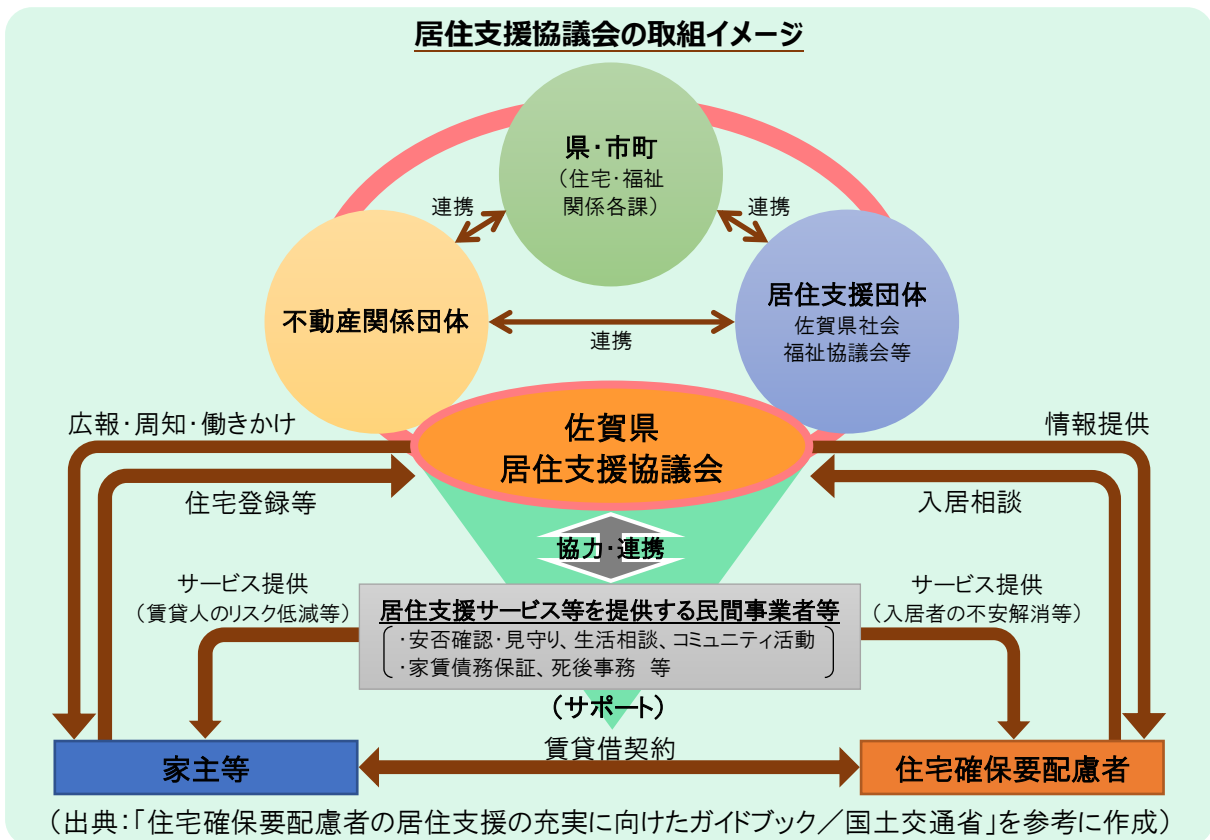
## 基本的な施策

### 1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える 住まいの確保

## 施策の展開

### ▼住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進

- 県と市町は、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及を促進するため、居住支援協議会の取組を活性化し、住宅関連事業者や福祉事業者等の民間事業者、CSO等との連携を図ります。★【重点事項】
- 居住支援協議会の取組を活性化し、住宅確保要配慮者に対して、民間賃貸住宅への入居支援や、民間事業者等による貸主等の受入れ不安を解消するための多様な居住支援サービス<sup>※1</sup>の提供を促進するなど、住宅確保要配慮者が安心して入居できる民間賃貸住宅の供給促進を図ります。★【重点事項】



※1 民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス

## 施策の展開

### ▼公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

- 老朽化等に伴う公営住宅の建替え等の際は、住宅の建替えのみにとどまらず、地域の需要に応じて子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等を併設するなど、公営住宅団地で、周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、地域での交流や支え合いの場がつけられるような公営住宅の再編整備を推進します。
- 地域福祉に密着した基礎自治体である市町が公営住宅の再編整備等を行う場合、県は市町の住宅政策やまちづくりに協力する観点から、関係する県営住宅の再編や市町への移管を推進します。
- 公営住宅等長寿命化計画<sup>※1</sup>に基づき、老朽化した公営住宅の建替えや既存の公営住宅の改修工事を適切に行い、維持保全と有効活用を図ります。
- 公営住宅の入居者が安全に安心して生活ができるよう、エレベーターや手すりの設置、段差解消などのバリアフリー化をさらに推進します。
- 住宅確保要配慮者が円滑に公営住宅へ入居できるよう、応募状況等を踏まえて、倍率優遇制度<sup>※2</sup>や優先入居枠の設定等を検討していきます。また、高額所得者等の収入超過者<sup>※3</sup>については、民間住宅への住み替え促進を図ります。
- 県と市町は、地域の需要に応じて、公営住宅の一部をCSOや民間事業者等が、認知症高齢者や障害者向けのグループホーム<sup>※4</sup>、子育て支援施設等として活用することができるよう検討し、安心な住まいの提供と新たな地域での交流や支え合いの活動を推進します。
- 県は、震災等の災害発生時に住まいを失った被災者に対し、公営住宅や民間賃貸住宅を迅速に提供できるよう、市町や不動産団体等と連携した実効性のある体制整備に取り組めます。
- 県は、災害発生後、速やかに応急仮設住宅<sup>※5</sup>が提供できるように、応急仮設住宅のガイドラインを作成し、市町や業界団体と連携した実効性のある体制整備に取り組めます。

※1 既存公営住宅等の適切な維持・保全等を行うための計画

※2 入居者を抽選で選ぶ場合に、高齢者等の当選倍率を優遇する制度

※3 公営住宅法に規定された基準を超える収入を一定期間以上有する公営住宅入居者

※4 認知症高齢者、障害者等が共同生活を行う居住形態

※5 災害救助法に基づき被災者に提供する一時的な住まい



**県営住宅長寿命化計画に基づく改修工事の例**

**改修前（浴室）**



**改修後（ユニットバスへ）**



**改修前（台所）**



**改修後（台所）**



**改修前（便所）**



**改修後（洋式便所へ）**



## 県営住宅におけるバリアフリー化の例

### 既設県営住宅へのエレベーター設置



### 既設便所への手すりの設置



## 公営住宅の新たな活用イメージ

### 【大阪府の取組事例】

- ◆ 府営住宅の空室を活用し、地域コミュニティの活性化及び地域住民への生活支援サービスの提供等を実施する団体に、地域の福祉活動拠点などの場として提供
- ◆ 「小規模保育」、「子育て支援拠点」などとして活用されている



(出典：「府営住宅の空室活用」 [http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku\\_kikaku/akishitsu/index.html](http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku_kikaku/akishitsu/index.html))



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
①居住支援協議会を設立した市町数の全市町数に対する割合	0割 (H27)	おおむね3割
②最低居住面積水準未満世帯率 (健康で文化的な住生活に必要な適切な広さの住宅に居住する割合)	2.7% (H25)	早期に解消
③公営住宅のバリアフリー化率	66% (H27)	80% (H32)

注 視 項 目

- 施設から地域生活に移行した人の割合
- 精神疾患で1年以上の入院から地域生活に移行した人の割合
- 公営住宅の多様な世代によるコミュニティの活性化
- 公営住宅における高齢者や障害者向けのグループホームの整備数
- 子育て世帯における誘導居住面積水準<sup>※1</sup>達成率

※1 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

## 基本的な施策

### 2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備

## 施策の展開

### ▼地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進

- 県と市町は、空き家等の既存ストック※<sup>1</sup>の活用も含めて、CSOや地域住民、民間事業者等による地域共生ステーション※<sup>2</sup>や子育て支援(子育て相互援助、親子交流・相談の場、子供の居場所や遊び場等)、高齢者交流施設等の地域での交流や支え合いの拠点づくりを促進します。

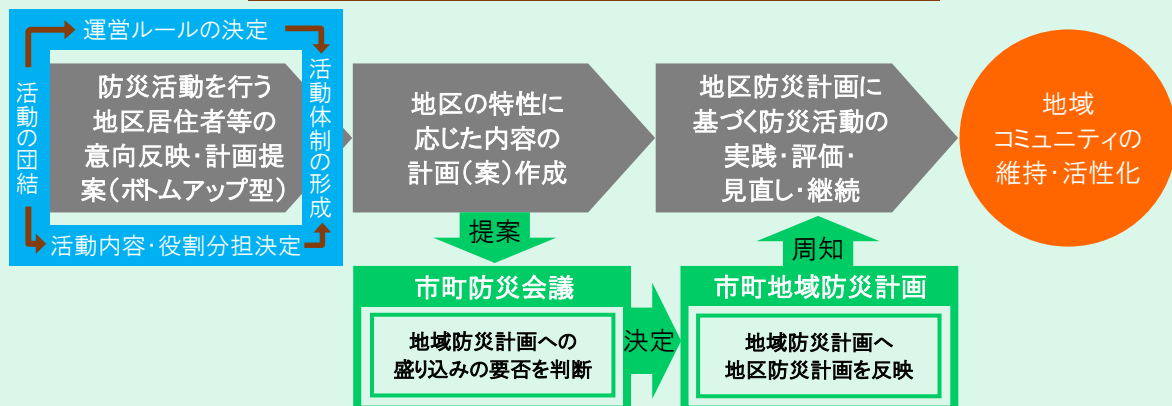
#### 空き家を活用した地域共生ステーション(宅老所)の例



(写真提供:認定NPO法人たすけあい佐賀)

- 市町は、地域の特性に応じた地域住民等の提案による地区防災計画※<sup>3</sup>の策定を促進し、地域住民のネットワークづくりを通して、防災意識を高めるとともに地域での交流や支え合いの活動を推進します。

#### 地域住民等の提案による地区防災計画の策定のイメージ



(出典:「地区防災計画ガイドライン/内閣府」を参考に作成)

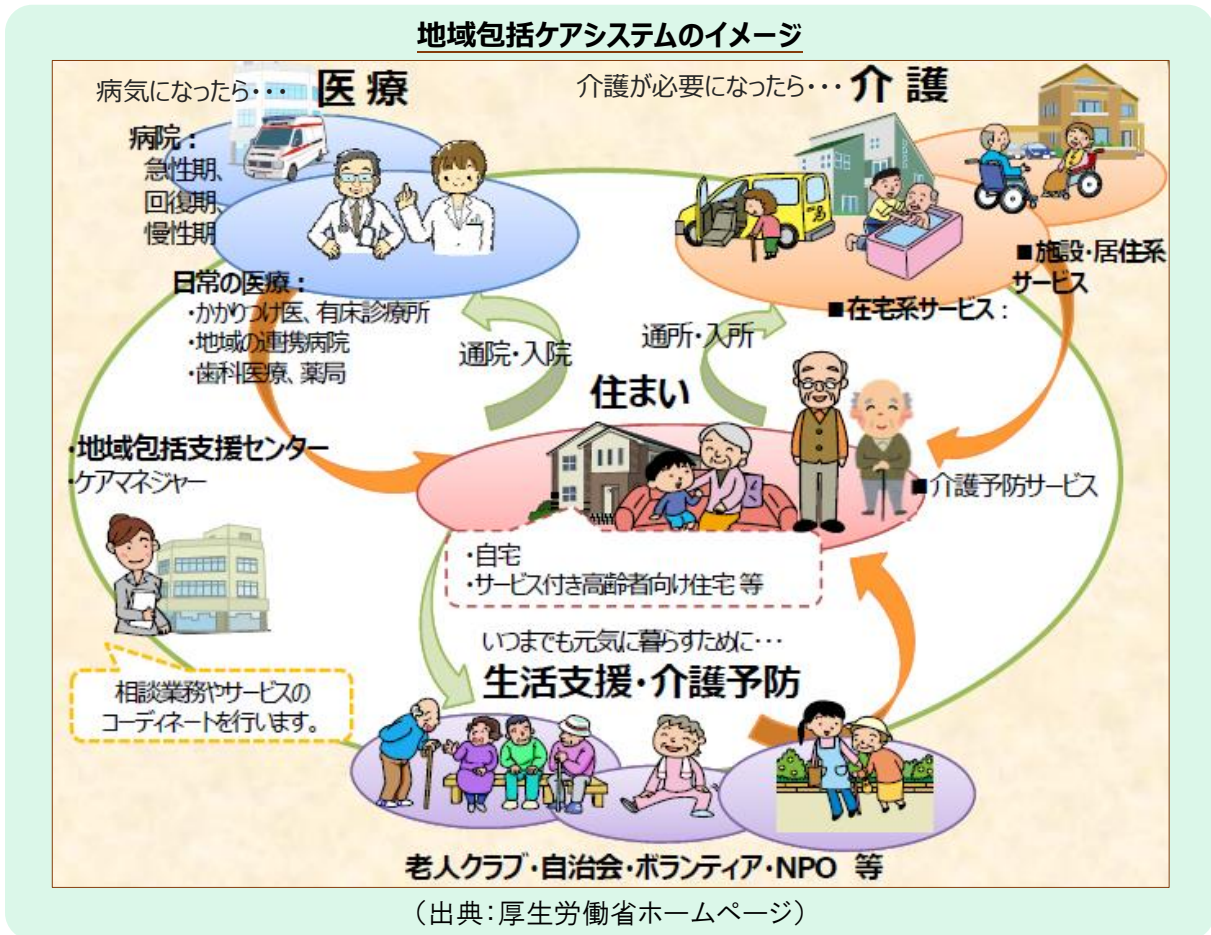
※<sup>1</sup> 以前から存在する土地、施設、住宅などのこと

※<sup>2</sup> 家庭的な雰囲気の中で地域のニーズに応じた福祉サービスを提供する施設

※<sup>3</sup> 一定の地区の居住者及び事業者が行う自発的な防災活動に係る計画



- 高齢者や障害者等が可能な限り、住み慣れた地域で自立した日常生活を営むことができるように、地域包括ケアシステム<sup>※1</sup>の構築が重要です。県と市町は、地域の自主性や特性に応じ、住まいや必要な医療・介護・生活支援サービス等を提供するために、CSOや地域住民、民間事業者等との緊密な連携体制の構築を目指します。



- 県と市町は、空き家等の既存ストックの活用も含めて、高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して自立した生活ができるように、CSOや地域住民、民間事業者等が提供するインフォーマルサービス<sup>※2</sup>や、市町が実施主体となる新しい介護予防・日常生活支援総合事業<sup>※3</sup>などのサービス提供に必要な拠点整備を促進します。
- 県は、佐賀県在宅生活サポートセンター<sup>※4</sup>が実施するバリアフリーモデル住宅<sup>※5</sup>や福祉用具の展示等を活用した各種相談業務を支援し、高齢者や障害者が介護予防サービスや生活支援サービスを受けながら在宅生活を行うことができる環境づくりを推進します。

※1 医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制

※2 法制度に基づかない生活支援などのサービスのこと

※3 市町が地域の实情に応じて実施する介護予防や生活支援サービス事業

※4 高齢者の介護に関する知識や技術の向上、意識啓発を目的とした施設

※5 バリアフリー住宅への改修事例等を実際に見て、触れて体験できる施設



## 施策の展開

### ▼ライフステージに応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進

- 子育てや介護などの世代間の助け合い、支え合いを促進するとともに、県は、三世代同居・隣居・近居のために必要な住宅取得、リフォーム等への支援を行います。★【重点事項】
- 子育て世帯や高齢者、障害者等、居住の安定に特に配慮が必要な世帯が安心して地域で暮らせるように、地域の需要に応じて地域優良賃貸住宅の普及を図ります。
- 高齢者が安心して地域で暮らせる多様な賃貸住宅市場を形成するため、県は、市町が行う介護・福祉施策やまちづくりと連携しながら、地域の需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅<sup>※1</sup>等の普及促進を図ります。
- 中心市街地の空洞化<sup>※2</sup>が進行する中で、街なかの空き家・空き地を有効活用し、街の魅力を高めながら人を呼び込むまちづくりが必要です。県と市町は、CSOや地域住民、民間事業者等が、それらの空き家・空き地を子育て・高齢者・障害者支援施設等として活用することができるよう検討し、市街地において自立した生活ができる居住環境を整備することで、街なかへの移住・定住の促進を図ります。
- 生活の利便性が高く、子育て世帯や高齢者、障害者向けの生活支援サービス等が充実した街なかの住宅への住み替え需要に対応するため、県と市町は、街なかの空き家等に関する情報提供の促進を図るとともに、空き家を活用した子育て世帯向けの住宅の取得やリフォームに対して支援を行います。★【重点事項】

※1 バリアフリー構造等を有し、安否確認、生活相談を行う高齢者向けの賃貸住宅で、都道府県へ登録された住宅

※2 中心市街地の人口や商業施設等が減少し、郊外で増加すること



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
④高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化※率	42.9% (H25)	75%
⑤高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.8% (H27)	4%

※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に該当

注 視 項 目

- ぬくもいホーム※<sup>1</sup>の設置割合
- 元気高齢者社会参加活動推進制度※<sup>2</sup>によるボランティア登録者数
- 在宅生活を支えるサービスの事業所数
- 生活支援コーディネーター※<sup>3</sup>配置数
- 認知症サポーター※<sup>4</sup>数
- 高齢者見守りネットワーク※<sup>5</sup>数及び賛同事業所数
- ふれあいサロン※<sup>6</sup>の開設数
- 施設から地域生活に移行した人の割合
- 精神疾患で1年以上の入院から地域生活に移行した人の割合
- ファミリーサポートセンター※<sup>7</sup>設置市町数
- 高齢者や障害者向けのグループホームの整備数
- サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数

※1 地域共生ステーションのうち、サービス提供対象者を限定しない施設

※4 認知症の人やその家族を温かく見守る応援者

※7 市町が行う地域子育て支援の拠点施設

※2 社会参加活動に取り組む高齢者を新たな公共の担い手とする制度

※5 地域の関係者が連携して、高齢者の安全安心な暮らしを見守る体制

※3 生活支援の担い手の育成など、生活支援サービスをコーディネートする者

※6 地域の介護予防や生きがい・仲間づくりの輪を広げる拠点

## 次の世代まで引き継ぐことができる質の高い住宅ストックの形成

～住宅を作っては壊す社会から、ストック重視社会への移行を目指します～

### 基本的な施策

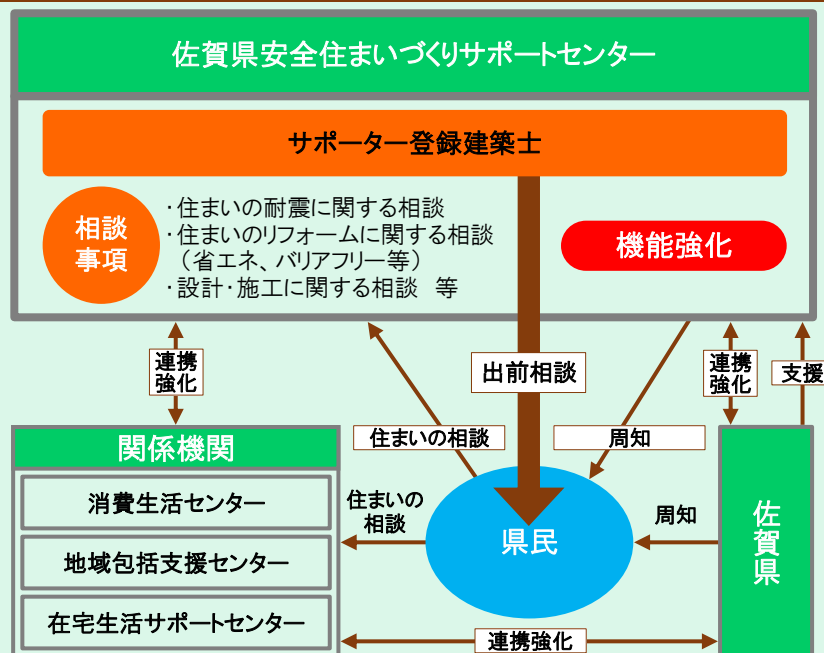
### 3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり

### 施策の展開

#### ▼住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実

- 県は、「住宅に関する相談は、まずは佐賀県安全住まいづくりサポートセンターへ」という機運づくりを積極的に行うとともに、当センターに登録されているサポーター登録建築士が行う住まいやリフォームに関する住宅相談について、県民がより気軽に相談できるよう、出前相談を含めた相談体制の充実を図ることにより、住宅相談窓口としての機能強化を図ります。
- 住宅に関する相談窓口である佐賀県安全住まいづくりサポートセンターの機能強化を図るため、県は、消費生活センター※1、地域包括支援センター※2、佐賀県在宅生活サポートセンターなどの関係機関との連携強化により、県民が安心して専門的な助言を受けることができる体制の構築を目指します。

#### 佐賀県安全住まいづくりサポートセンターの機能強化に向けた取組イメージ



※1 商品やサービスなどの消費生活全般に関する苦情等を相談員が受け付け、公正な立場で処理する機関

※2 地域住民の保健・福祉・医療の向上などを総合的に行う機関



- 県民が安心して住宅の建設や購入、適切な維持管理、リフォーム、リノベーション<sup>※1</sup>に取り組めるように、県は、市町や住まいづくり、福祉に関わる機関と連携しながら、県内の大工や工務店、設計者等の住宅関連事業者の情報や、住宅の品質・性能に関する制度等の情報について、様々な媒体を通じて県民に情報発信を行います。

## 施策の展開

### ▼ 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進

- 地震による建築物の倒壊から県民の生命・財産を保護するために、県は、佐賀県耐震改修促進計画<sup>※2</sup>に基づき、県民に対し、既存住宅の耐震診断や耐震改修の重要性等に関する様々な情報を提供するとともに、市町が行う戸別訪問などの普及啓発に対し、技術的な支援を行います。★【重点事項】
- 県は、佐賀県耐震改修促進計画に基づき、住宅の耐震診断、耐震改修の促進に係る市町の取組を支援しながら、耐震性のない住宅の解消を目指します。★【重点事項】
- 県は、良質な住宅ストックを将来世代に継承するために、耐震性、耐久性(劣化対策)、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性などの性能に優れた長期優良住宅<sup>※3</sup>や、高い省エネルギー性能を持つ低炭素住宅<sup>※4</sup>の普及促進を図ります。また、性能に優れた住宅ストックを最大限活用できるストック活用型の社会を目指した取組を強化します。★【重点事項】
- 住宅の耐震化やバリアフリー化、ユニバーサルデザイン<sup>※5</sup>化、省エネ化、長寿命化等の良質な住宅ストックの形成を促進するため、県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体で構成される協議会等の関係機関と連携し、住宅の性能や介護等の福祉住環境に関する講習会を実施するなど、住宅関連事業者に必要な知識の習得と技能向上のための取組を強化します。★【重点事項】
- 県は、地域包括支援センターや佐賀県在宅生活サポートセンター等の関係機関と連携し、高齢者や障害者の在宅生活に必要な介護・福祉・医療を含めた住宅の性能に関する知識習得を目指して、住宅関連事業者や福祉関係事業者に対する講習会の実施や、相互連携のためのネットワーク構築を推進します。★【重点事項】
- 県は、福祉のまちづくり条例<sup>※6</sup>に基づき、新設共同住宅の共用部分について、高齢者、障害者等が安全かつ円滑に利用できる整備の促進を図ります。

※1 大規模な改修により、用途や機能を変更して性能を向上させること

※2 建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための佐賀県の計画

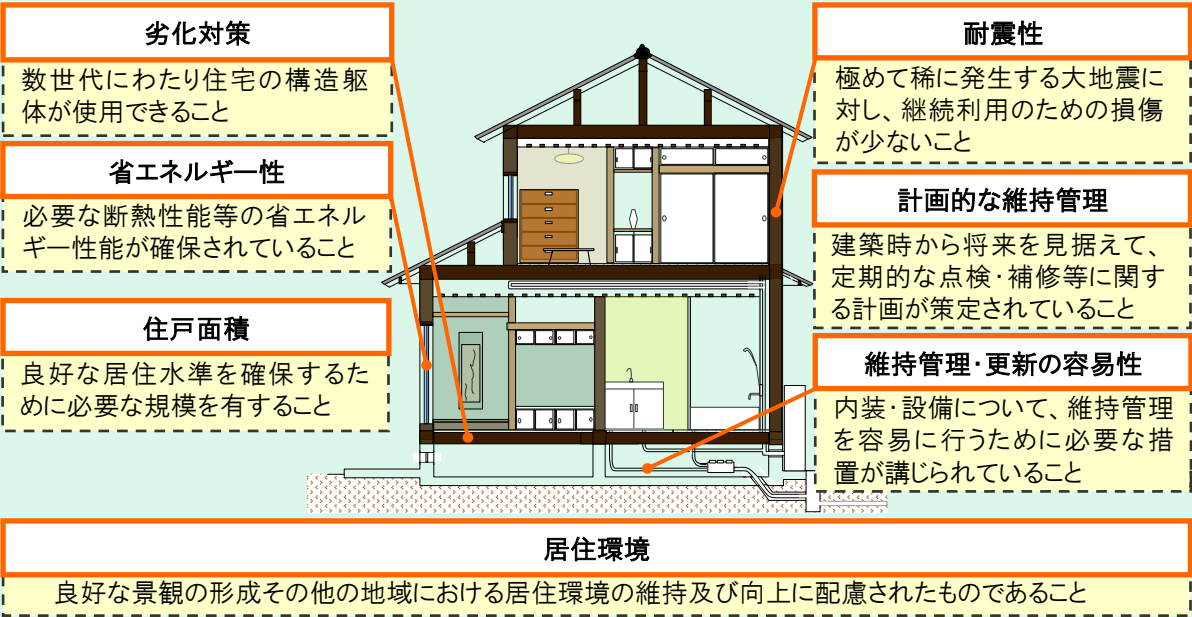
※3 長年にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた住宅

※4 二酸化炭素の排出の抑制に資する措置が講じられた住宅

※5 全ての人が利用しやすい建築、空間等をデザインすること

※6 福祉のまちづくりの総合的な推進を図るための佐賀県条例

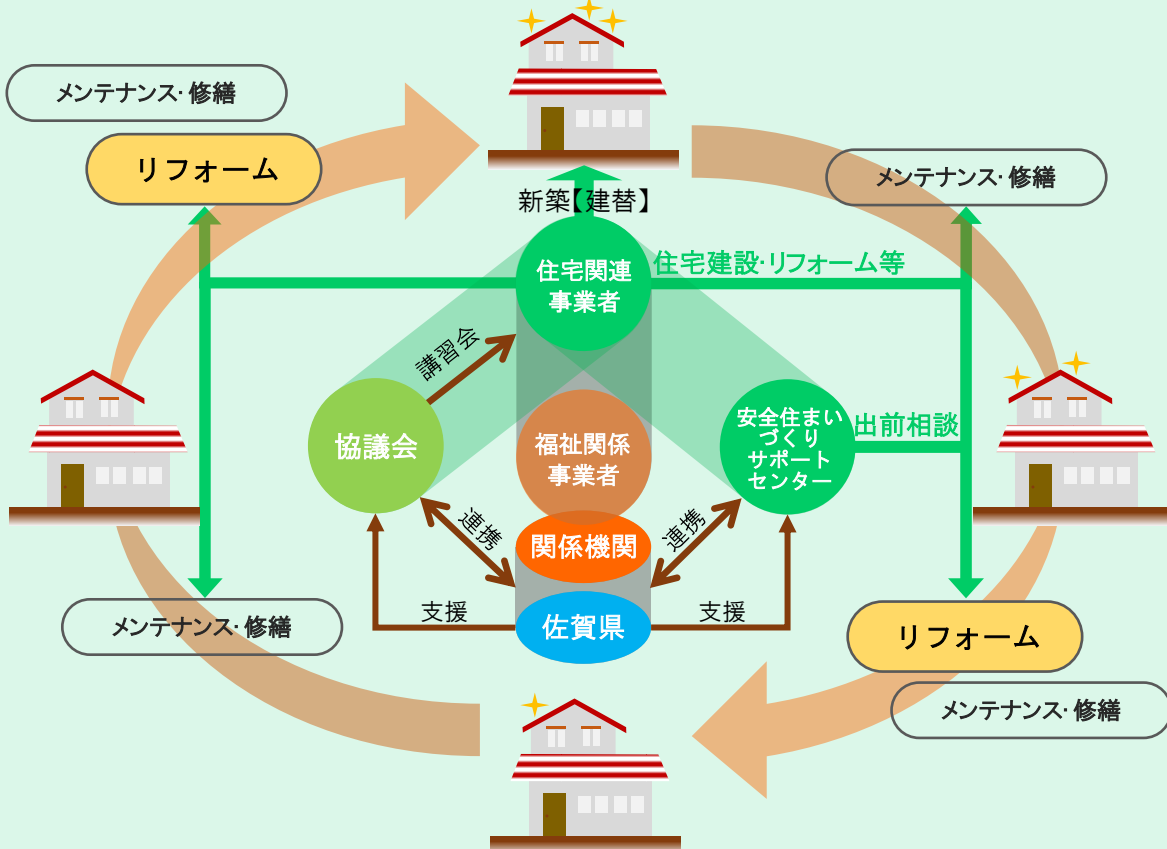
### 長期優良住宅のイメージ



(出典:「国土交通省資料」から引用)

### 性能に優れた住宅ストックを最大限活用するための取組イメージ

長期優良住宅・低炭素住宅



(出典:「中古不動産流通市場の活性化に向けた施策の展開について」/国土交通省)を参考に作成)



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
⑥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	26.0% (H25)	おおむね解消
⑦高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(再掲)	42.9% (H25)	75%

注 視 項 目

- 無料住宅相談件数
- 建築士、住宅事業者の講習会受講者数
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

## 基本的な施策

### 4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用

#### 施策の展開

##### ▼ 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進

- 空き家対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市町において、空き家の実態を把握するとともに地域の実情に応じた空家等対策計画を策定し、空き家の活用や危険な空き家の除却等を促進していくことが必要です。このため、県は、市町に対して空き家対策に関する情報の提供や、市町相互間の連絡調整を行い、県内の空き家対策が円滑に推進されるよう積極的に支援します。★【重点事項】
- 県は、特定空家等<sup>※1</sup>の判断の参考となる基準や手続き等を整理したマニュアルを策定し、市町が行う特定空家等の解消に向けた取組を支援します。★【重点事項】
- 県は、市町における空家等対策協議会<sup>※2</sup>を活用し、空き家対策の主体となる市町を支援することで、空き家化の未然防止や空き家の利活用の取組、住民からの相談体制づくり等を促進します。さらに、市町や移住・定住を促進する関係機関との連携を図りながら、空き家に関する情報提供について充実を図ります。★【重点事項】
- 県と市町は、空き家等の既存ストックの活用も含めて、CSOや地域住民、民間事業者等による地域共生ステーションや子育て支援（子育て相互援助、親子交流・相談の場、子供の居場所や遊び場等）、高齢者交流施設等の地域での交流や支え合いの拠点づくりを促進します。（再掲）
- 県と市町は、空き家等の既存ストックの活用も含めて、高齢者や障害者、子育て世帯等が安心して自立した生活ができるように、CSOや地域住民、民間事業者等が提供するインフォーマルサービスや、市町が実施主体となる新しい介護予防・日常生活支援総合事業などのサービス提供に必要な拠点整備を促進します。（再掲）
- 生活の利便性が高く、子育て世帯や高齢者、障害者向けの生活支援サービス等が充実した街なかの住宅への住み替え需要に対応するため、県と市町は、街なかの空き家等に関する情報提供の促進を図るとともに、空き家を活用した子育て世帯向けの住宅の取得やリフォームに対して支援を行います。（再掲）★【重点事項】

※1 空家特別措置法で規定する保安上危険となるおそれのある状態等の空き家

※2 空家等対策計画の作成及び空き家対策の実施に関する協議を行うために市町が設置する協議会

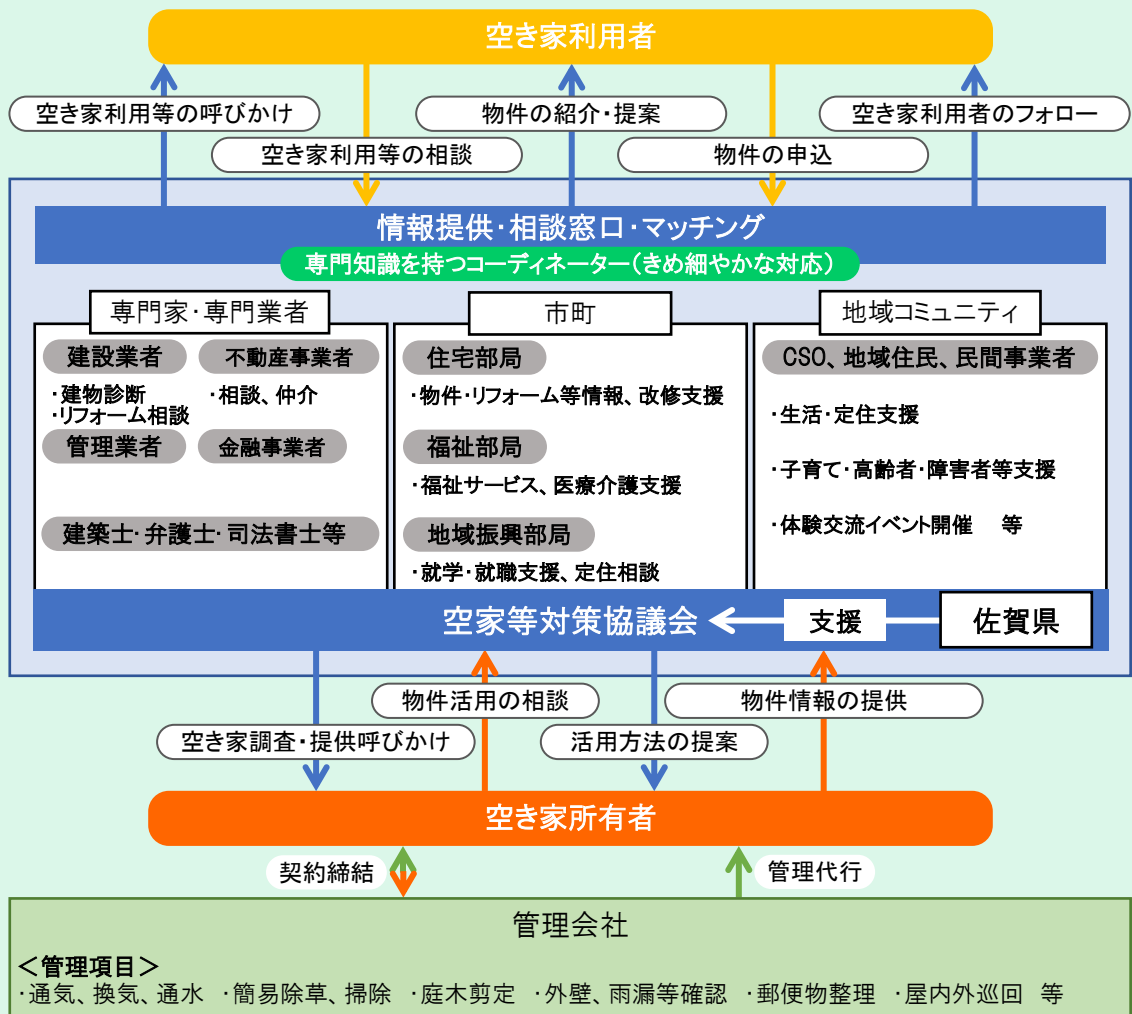


### 空き家活用等のイメージ



(出典:「国土交通省資料」から引用)

### 空き家対策の促進に向けた取組イメージ



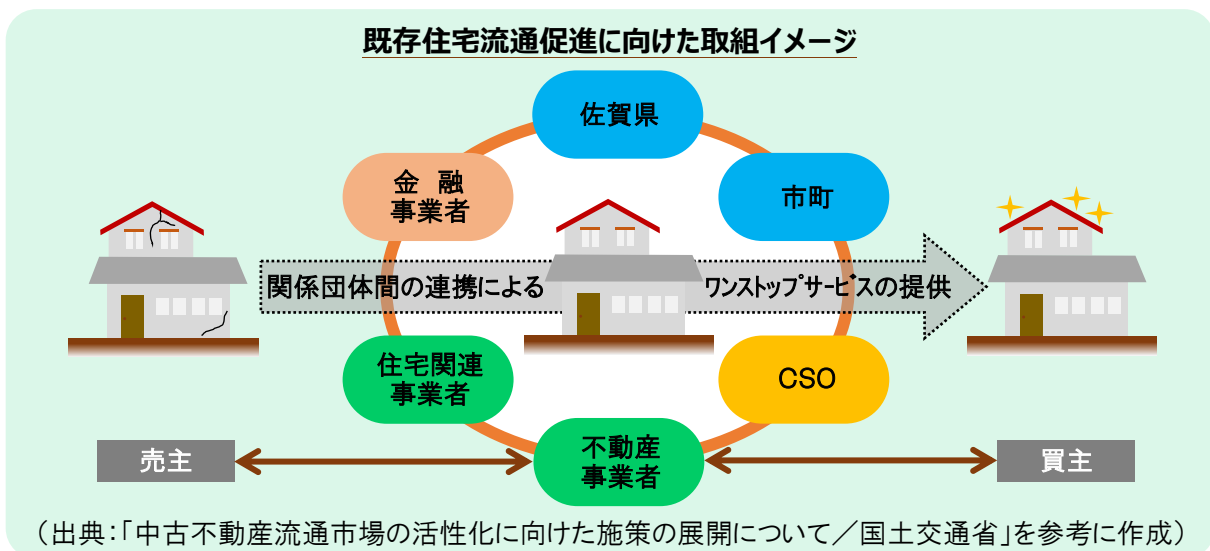
(出典:「個人住宅の賃貸活用ガイドブック/国土交通省」を参考に作成)



## 施策の展開

### ▼既存住宅の流通促進

- 県は、市町や住宅関連事業者、不動産事業者、金融事業者、CSO等、関係団体との連携体制の構築を図りながら既存住宅流通促進のための取組を検討します。
- 既存住宅の売買において、売り手、買い手双方が安心して取引ができるよう、県は、インスペクション<sup>※1</sup>や既存住宅売買瑕疵担保保険<sup>※2</sup>、リフォーム瑕疵担保保険<sup>※3</sup>等の制度活用について、県民への普及促進を図ります。
- 県は、良質な住宅ストックを将来世代に継承するために、耐震性、耐久性(劣化対策)、省エネルギー性、維持管理・更新の容易性などの性能に優れた長期優良住宅や、高い省エネルギー性能を持つ低炭素住宅の普及促進を図ります。(再掲)



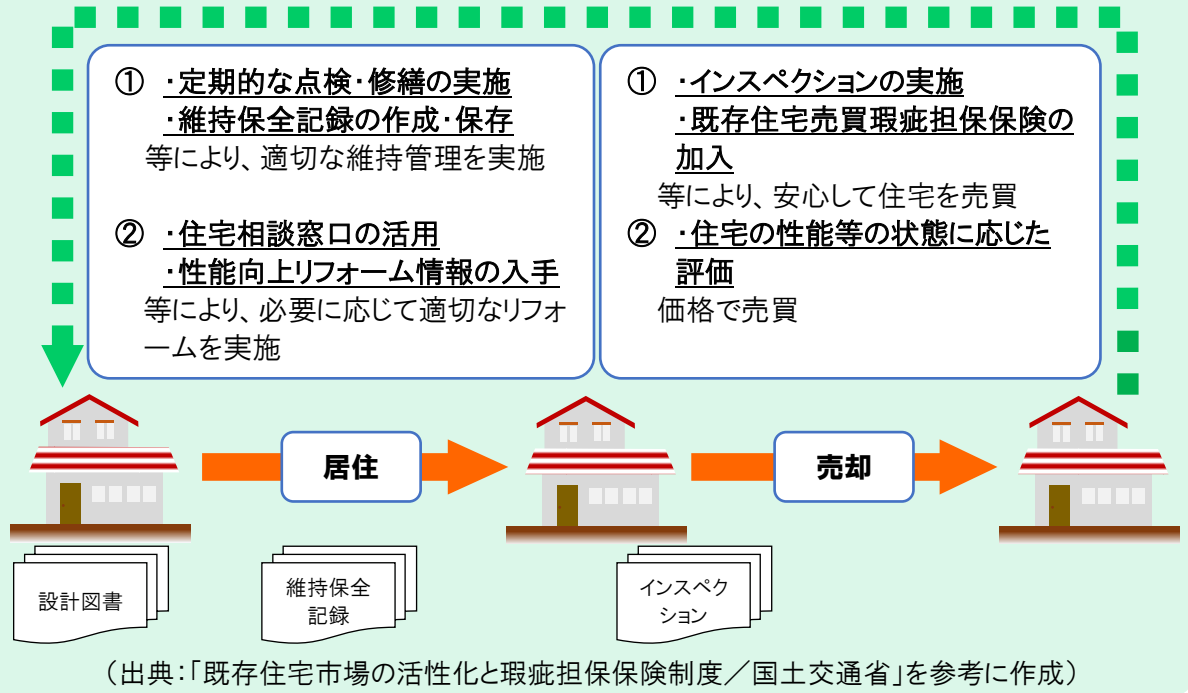
※1 住宅の劣化状況、欠陥の有無等を現地調査により診断すること

※2 施主が安心して既存住宅の取引を行うための検査と保証がセットになった保険

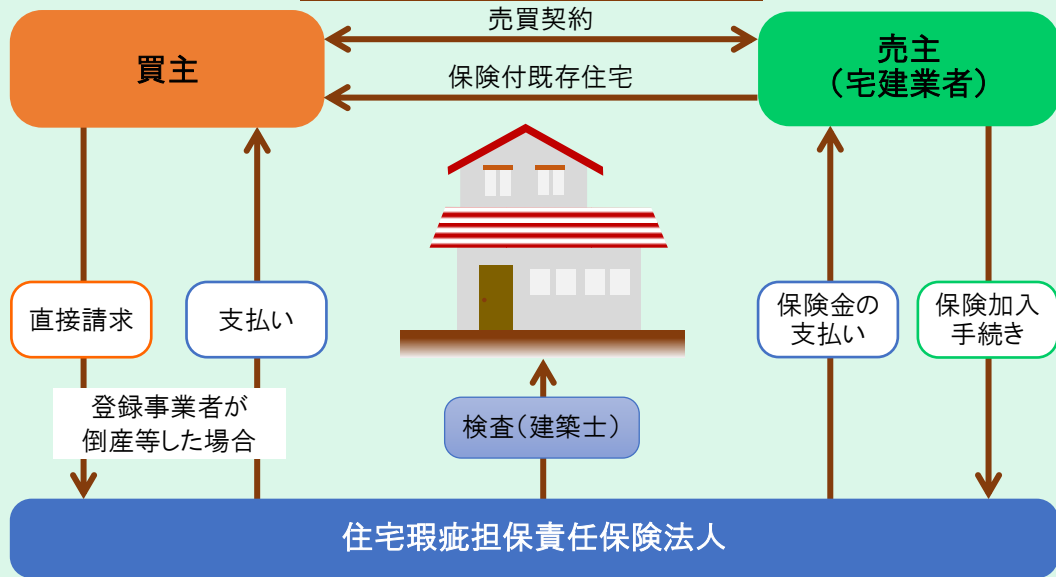
※3 施主が安心してリフォームを行うための検査と保証がセットになった保険



### 適切なリフォーム、性能の評価等による既存住宅流通促進のイメージ



### 既存住宅売買瑕疵担保保険の仕組み



(出典:「住宅瑕疵担保責任保険協会のホームページ」を参考に作成)

## 成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
⑧空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合	0割 (H27)	おおむね 8割
⑨既存住宅の流通シェア(住宅取得時に中古住宅を取得した割合)	11.7% (H25)	25%

## 注 視 項 目

○既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵担保保険に加入した住宅の割合



目標

3

## 佐賀の歴史・文化を活かした魅力ある 住まいと地域づくり

～歴史・文化、街なみ、木造住文化を次世代へ継承し、自発の地域づくりを目指します～

### 基本的な施策

#### 5. 佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、 地域に住み続けることができるまちづくり

### 施策の展開

#### ▼佐賀らしい街なみや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進

- 地域で受け継がれてきた歴史的な建築物、伝統的な町家、農山村における古民家等の貴重な地域資源を保全・活用しながら、県民が郷土に対する誇りと愛着を持つことができる住環境を形成するために、県は、佐賀県遺産制度の活用による魅力的なまちづくりを推進します。
- 県は市町と連携し、地域住民、建物所有者、CSO等の協力・協働による、佐賀らしい歴史や文化を継承してきた旧街道沿い等のまちなみ再生や、美しい景観・集落等を活かしたまちづくりを促進し、これまで受け継がれてきた地域の人々の絆やつながりを大切にします。
- 県は市町と連携し、景観法<sup>※1</sup>等を活用した佐賀らしい景観形成や、街なみ環境整備事業<sup>※2</sup>等による街なみ保全の取組を促進します。
- 県は市町と連携し、建築協定<sup>※3</sup>、地区計画<sup>※4</sup>、景観協定<sup>※5</sup>等を活用した魅力的なまちづくりを促進します。

※1 地域における良好な景観の形成を促進し、国民生活の向上等に寄与することを目的とした法律

※4 地区の特性に応じた制限等を都市計画で定め、開発行為や建築行為を規制・誘導する制度

※2 地方公共団体及びまちづくり協定を結んだ住民等が協力して行う良好な居住環境の整備等を支援する事業

※5 景観計画が定められた区域内で協定を結んだ住民らで守る自主的な景観ルール

※3 住民発意による良好な環境のまちづくりを促進するための建築物の位置、形態、意匠等の基準を定めた協定

## 佐賀県遺産（一例）

### 村岡総本舗小城本店



写真提供：佐賀県観光連盟

### 牛津赤レンガ館



### 旧古賀銀行



写真提供：佐賀県観光連盟

### 旧唐津銀行本店



## 街なみ環境整備事業による街なみ保全【肥前浜宿（鹿島市）】

### 整備前



### 整備後





### 建築協定を活用したまちづくり【鹿島スカイロード（鹿島市）】

整備前



整備後



- 県と市町が一体となって、住まいとなる空き家情報をワンストップで提供するなど、関係機関との連携による取組を推進し、佐賀への移住・定住を促進します。
- 既成の住宅団地では、住民の高齢化や空き家・空き地の増加により、地域での交流や支え合いの希薄化が問題となっています。このため、集落再生と地域の活性化につながるよう、県と市町は、空き家等の既存ストックの活用も含めて、CSOや地域住民、民間事業者等が行う地域共生ステーションや子育て支援（子育て相互援助、親子交流・相談の場、子供の居場所や遊び場等）、高齢者交流施設等の地域での交流や支え合いの拠点づくりを促進します。

#### 施策の展開

##### ▼自然災害等に備えた防災・減災対策の推進

- 県は市町と連携し、洪水等による浸水や土砂災害の恐れのある区域の住民が安全に避難できるように、浸水情報や避難情報等が分かりやすく表示された図面や地図を公開し、周知を図ります。
- 県は、佐賀県安全住まいづくりサポートセンター等との連携により、県民が予め災害に備えることができる安全な居住環境づくりに関する情報提供を推進します。
- 市町は、地域の特性に応じた地域住民等の提案による地区防災計画の策定を促進し、地域住民のネットワークづくりを通して、防災意識を高めるとともに地域での交流や支え合いの活動を推進します。（再掲）

## 成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
⑩空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合(再掲)	0割 (H27)	おおむね8割
⑪居住環境に対する満足度	72.8% (H25)	増加

## 注 視 項 目

- 魅力のあるまちづくりに向けた取組事例数
- 佐賀県遺産認定件数
- 佐賀らしい景観やまちなみ環境を活かした地域コミュニティの活性化



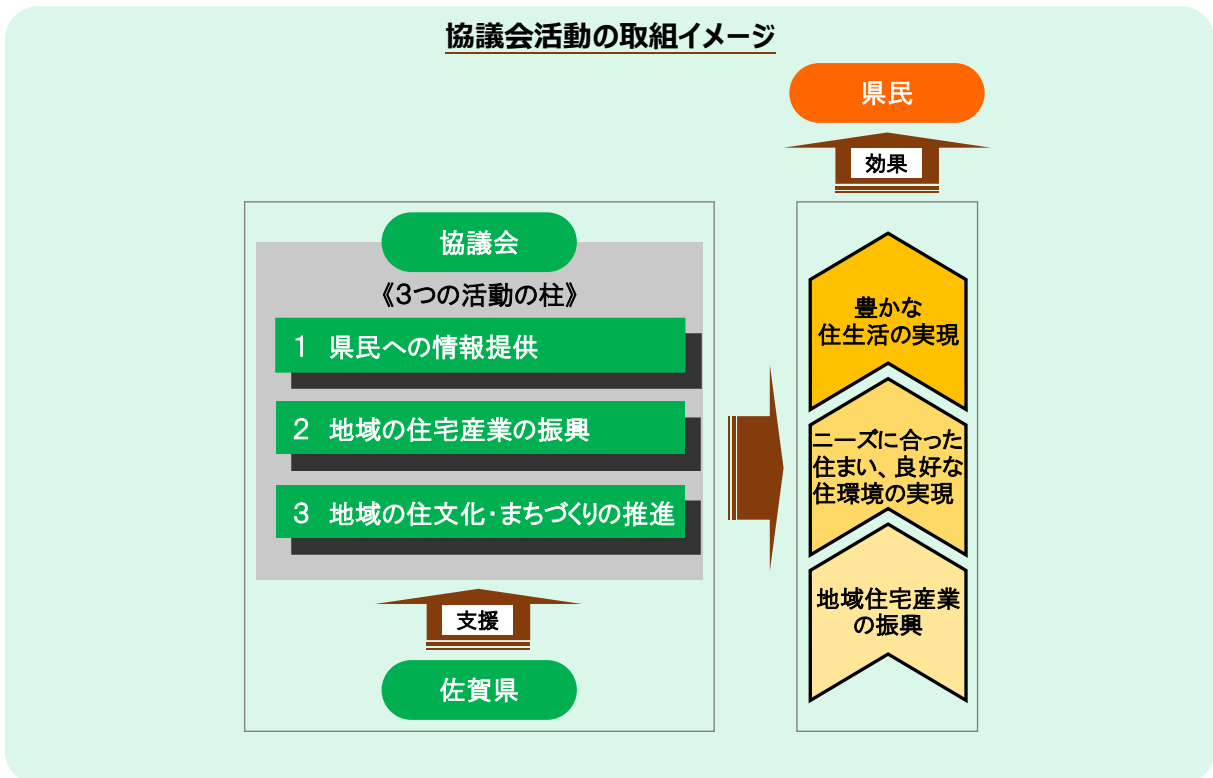
### 基本的な施策

## 6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興

### 施策の展開

#### ▼ さがの木による木造住宅の普及促進

- 県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体で構成される協議会の活動を支援し、さかの木を用いた住まいづくりの普及促進を図ります。



- 県民が安心して住宅の建設や購入、適切な維持管理、リフォーム、リノベーションに取り組めるように、県は、市町や住まいづくり、福祉に関わる機関と連携しながら、県内の大工や工務店、設計者等の住宅関連事業者の情報や、住宅の品質・性能に関する制度等の情報について、様々な媒体を通じて県民に情報発信を行います。(再掲)
- 県は、地域の工務店や設計者等による木造住宅の伝統的な技術の継承に係る取組を推進するとともに、多様化する県民の居住ニーズに的確に対応できる伝統木造住宅の普及啓発に努めます。



## 施策の展開

### ▼木造住宅の担い手育成と地域の木造住宅産業の振興

- 県は、住宅・まちづくり・林業・行政等の団体に構成される協議会の活動を支援し、さがの木を用いた住まいづくりの普及促進を図ります。(再掲)
- 県は、関係団体との協働により、木造住宅に関わる技術者・職人の育成を促進するとともに、木造住宅産業を支える魅力ある職業として選択する若者が増えるような取組を行います。★【重点事項】
- 県民が安心して住宅の建設や購入、適切な維持管理、リフォーム、リノベーションに取り組めるように、県は、市町や住まいづくり、福祉に関わる機関と連携しながら、県内の大工や工務店、設計者等の住宅関連事業者の情報や、住宅の品質・性能に関する制度等の情報について、様々な媒体を通じて県民に情報発信を行います。(再掲)



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(H37)
⑫新築住宅における木造住宅率	71.8% (H27)	75%

注 視 項 目

- 「佐賀県産木材」地産地消の応援団<sup>※1</sup>のうち大工・工務店の登録数
- 県内の若手大工・職員が従事した木造住宅の着工件数

※1 県産木材を積極的に利用、PRするために登録された企業、団体等





## 2. 成果指標

より実効性のある施策を展開していくため、施策展開の効果を推し測る成果指標を設定します。

目標	基本的な施策	施策の展開
<b>目標 1</b>  地域に安心して 住み続けられる 暮らしの実現	1. 住宅の確保に特に配慮を要する者の安定した暮らしを支える住まいの確保	(1) 住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の普及促進  (2) 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進
	2. 高齢者や障害者、子育て世帯等の安心な暮らしを支える住まいの普及促進や地域での交流などの環境整備	(1) 地域での交流や支え合いの活性化と生活支援サービス等の提供促進  (2) ライフステージに応じた多様な住まいの普及や街なか居住の促進
<b>目標 2</b>  次の世代まで引き継ぐ ことができる質の高い 住宅ストックの形成	3. 優良な住宅建設や適切なリフォームによる安全で安心な住まいづくり	(1) 住宅相談窓口の機能強化と住情報発信の充実  (2) 既存住宅の耐震化の推進と性能に優れた住宅ストックの形成促進
	4. 空き家を子育て世帯の住宅等に活用するなどの既存住宅の有効活用	(1) 空き家の適正管理と有効活用などの空き家対策の促進  (2) 既存住宅の流通促進
<b>目標 3</b>  佐賀の歴史・文化を 活かした魅力ある 住まいと地域づくり	5. 佐賀らしい街なみや景観資源に誇りや愛着を持ち、地域に住み続けることができるまちづくり	(1) 佐賀らしい街なみや美しい景観等を活かしたまちづくりの促進  (2) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進
	6. 木をふんだんに使用した魅力ある木造住宅づくりと地域の住宅産業の振興	(1) さがの木による木造住宅の普及促進  (2) 木造住宅の担い手育成と地域の木造住宅産業の振興

成果指標	現状値	目標値 (H37)
①居住支援協議会を設立した市町数の全市町数に対する割合	0割 (H27)	おおむね3割
②最低居住面積水準未達世帯率(健康で文化的な住生活に必要な適切な広さの住宅に居住する割合)	2.7% (H25)	早期に解消
③公営住宅のバリアフリー化率	66% (H27)	80%(H32)
④高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	42.9% (H25)	75%
⑤高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.8% (H27)	4%
⑥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	26.0% (H25)	おおむね解消
⑦高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率(再掲)	42.9% (H25)	75%
⑧空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合	0割 (H27)	おおむね8割
⑨既存住宅の流通シェア(住宅取得時に中古住宅を取得した割合)	11.7% (H25)	25%
⑩空家等対策計画を策定した市町数の全市町数に対する割合(再掲)	0割 (H27)	おおむね8割
⑪居住環境に対する満足度	72.8% (H25)	増加
⑫新築住宅における木造住宅率	71.8% (H27)	75%



# 第4章 計画の推進にあたって

## 1. 各主体のネットワークの構築

本計画を実効性のあるものにするためには、県民、CSO、住宅・福祉関連等の事業者、市町及び県が、それぞれの立場で協力して行動することが大切であることから、各主体間のネットワークを基礎として、計画の推進に係る意見交換・協議の場を積極的に設けるなど、総合的に取り組んでいきます。

## 2. それぞれの役割

### (1) 住まい手（県民）

- 豊かな住生活の実現のために、住まい手である県民一人ひとりが、地域に誇りと愛着を持つとともに、地域活動等への参加を通じて、住みよい環境を作り出していくことが必要です。
- 住まい手である県民は、住生活における主役であり、豊かな住生活の実現に向け、自らそれぞれの生活に適した住宅の品質や性能等に関心を持ち、住まいづくりに取り組むことが必要です。
- それぞれの住生活の安定や向上を図るために、CSO、事業者、行政の関係主体と相互に連携し協力することが求められています。

### (2) CSO（市民社会組織）

- 建築、医療、福祉、防災、まちづくりなどの各分野の専門家や関係する住民が主体となって地域づくりに取り組むNPO<sup>※1</sup>、市民活動・ボランティア団体などの組織には、それぞれの場面で培ってきた知識、技術、経験を活かし、住まい手や行政などと連携して、佐賀らしい住まいやまちづくりを継続的に推進する役割が期待されています。
- NPO、市民活動・ボランティア団体などは、これまで行政が対応できなかった住まいやまちづくり等に関して、より柔軟なサービスの提供が可能であり、少子・高齢化が進行するこれからの社会において、新たな公共サービスの担い手となることが期待されています。

### (3) 事業者

- 住宅関連事業者は、住まい手のニーズを的確につかみ、住宅の品質や性能等を十分に確保した住宅供給を行うとともに、これからは、既存ストックを有効に活用した性能向上のためのリフォームや維持管理方法の提案など、適切なサービスと情報提供を行うことが求められています。

※1 非営利で自主的、自発的に公益的な活動を行う組織や団体のこと



- 福祉関係事業者は、地域や行政等と連携し、高齢者、障害者、子育て世帯等（住宅確保要配慮者）が、地域で安心して自立した生活ができるための住まいの情報、生活支援、生活相談などのサービスを提供する役割を担うことが求められています。

#### （4）市町

- 市町は、地域の住まい手にとって最も身近な主体であり、地域の特性やニーズに応じてきめ細やかに対応し、住生活に関する情報提供等も含めて、地域に根ざした施策を展開する必要があります。
- 地域の住宅施策を総合的に進めるため、施策の方向性を示す基本的な計画として、それぞれの地域の実情に応じた住生活基本計画及び高齢者居住安定確保計画を策定することが望まれます。

#### （5）県

- 県は、「住まい手」、「CSO」、「事業者」、「市町」の意見を聞きながら、豊かな住生活の実現を目指して、住宅施策の方向性を明確に示すとともに、各主体が役割に沿った取組を進めることができるよう、制度や仕組みづくりなどの環境整備を重点的に行っていきます。

### 3. 関係部局間の横断的連携と協働

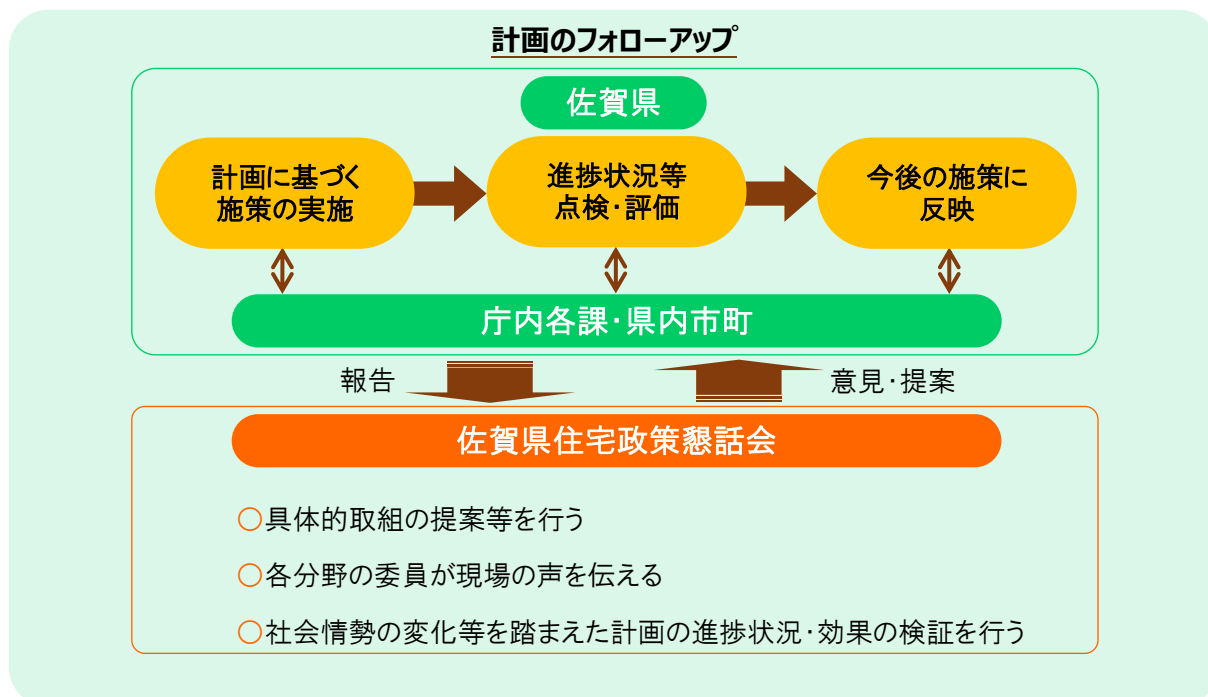
住生活を取り巻く環境が一層厳しくなる中、県民の誰もが安心して心豊かに暮らすことができるよう、住宅行政部局が個別に施策を展開するのではなく、福祉、まちづくり、地方創生、くらし、産業、環境など、各行政部局との連携をより一層強化しながら、協働により目標の達成を目指します。



## 4. 計画のフォローアップ<sup>※1</sup>の実施

計画の推進にあたり、庁内各課や市町との連携のもと、各施策を総合的に推進し、施策の進捗状況等の点検・評価を行いながら、必要に応じて施策の見直し等を行います。

また、「佐賀県住宅政策懇話会」の中で、計画の進捗状況等の客観的な検証を行うとともに、住宅施策に対する意見、提案を受け、今後の施策展開に反映していきます。



※1 計画における施策の推進状況を適切に把握すること



# 第5章 公営住宅の供給計画

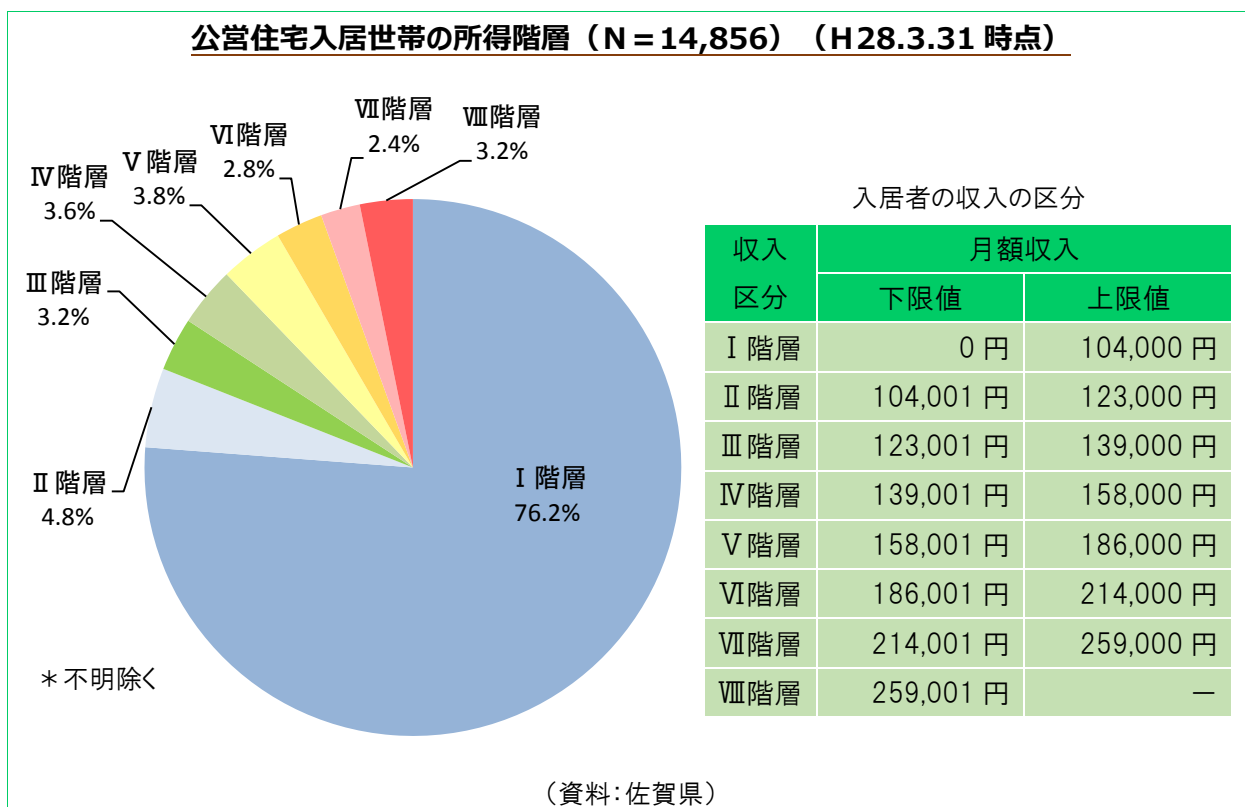
## 1. 公営住宅をめぐる現状

佐賀県における平成27年度末の公営住宅等の管理戸数は、17,914戸(県営住宅6,627戸、市町営住宅10,567戸)となっています。(改良住宅<sup>※1</sup>、地域優良賃貸住宅<sup>※2</sup>等の公的賃貸住宅<sup>※3</sup>を含みます。)

### (1) 低額所得世帯の割合の増加と入居期間の長期化

県営住宅及び市町営住宅(公営住宅 及び 改良住宅)入居世帯の収入の状況を見ると、最も低い収入区分<sup>※4</sup> I 階層(月額収入104,000円以下)の世帯が全体の約76%を占めています。また、世帯年収別の割合をみると、近年、低額所得世帯の割合が増加傾向にあることが分かります。

さらには、県営住宅の入居者状況について、入居期間が10年以上の世帯が約65%、20年以上の世帯が約40%となっています。



※1 住宅地区改良法に基づき密集した老朽住宅を除去し整備改善した住宅

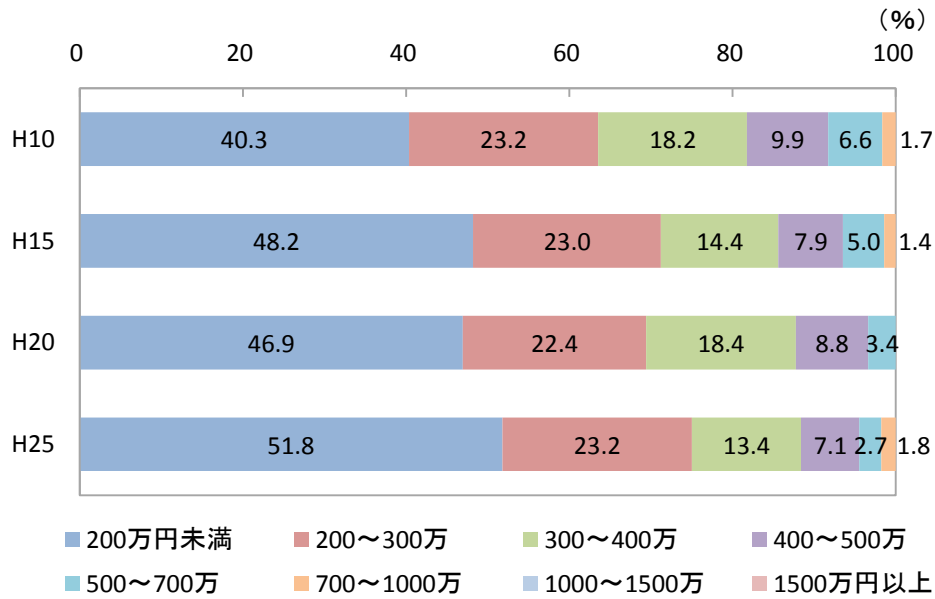
※2 各地域における居住の安定性に特に配慮が必要な高齢者や子育て世帯等の居住の用に供する住宅

※3 公的資金により建設された公営住宅、改良住宅、地域優良賃貸住宅等

※4 公営住宅法に基づく家賃算定の基礎となる入居者の収入種別で8つに区分されているもの

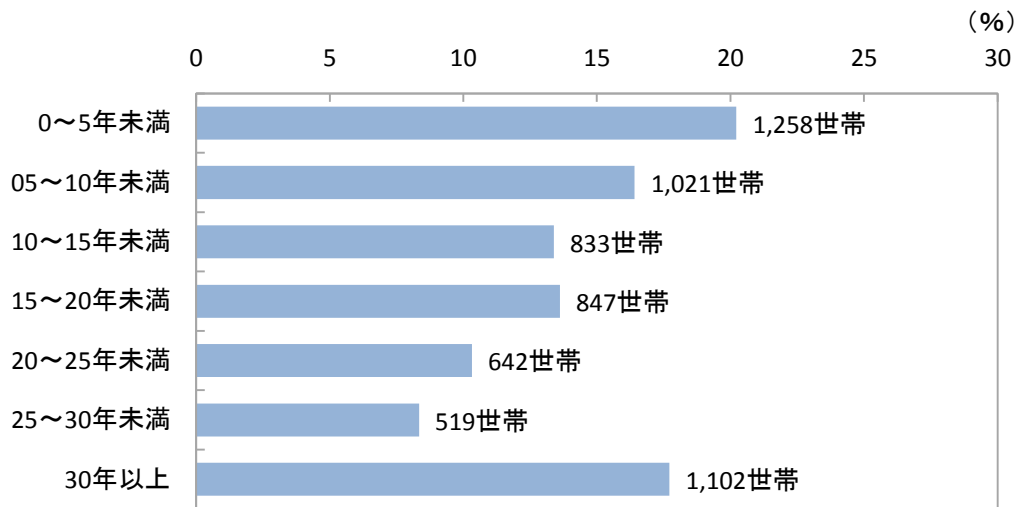


### 公営住宅居住世帯の年収別構成比



(資料:住宅・土地統計調査(総務省))

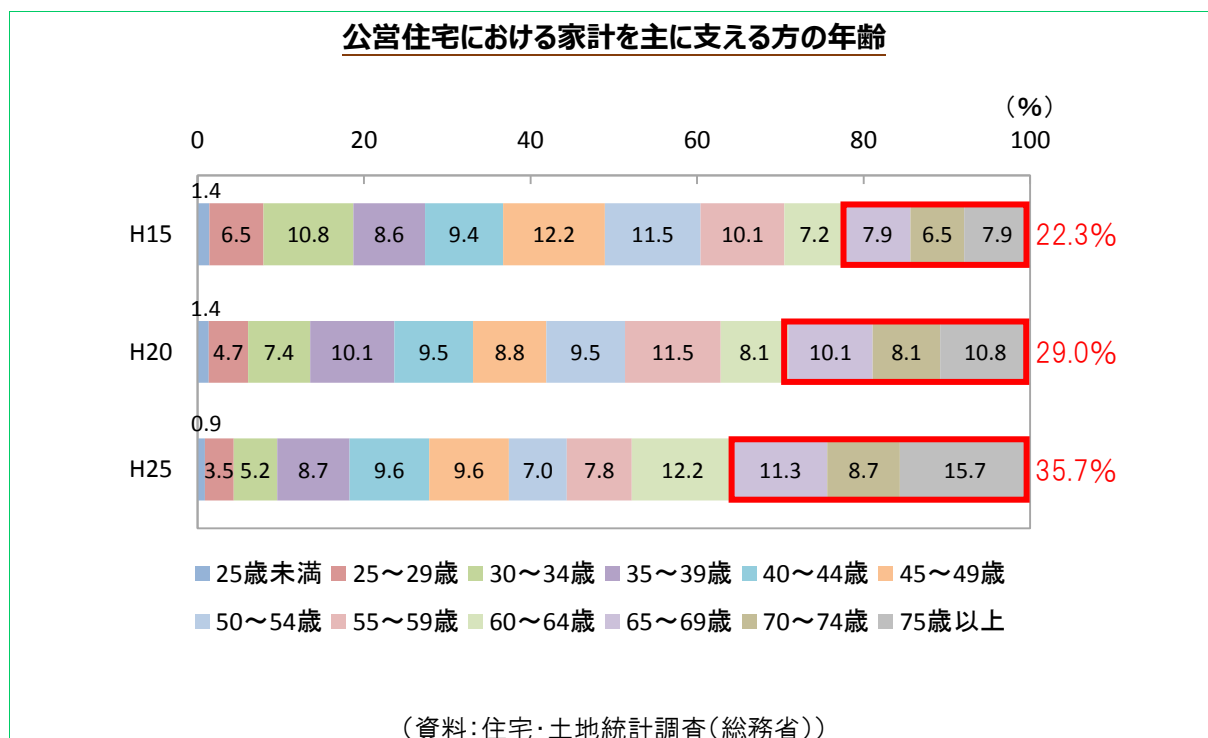
### 県営住宅入居世帯の居住年数 (N = 6,222) (H27.8 時点)



(資料:佐賀県)

## (2) 入居世帯の高齢化の進展

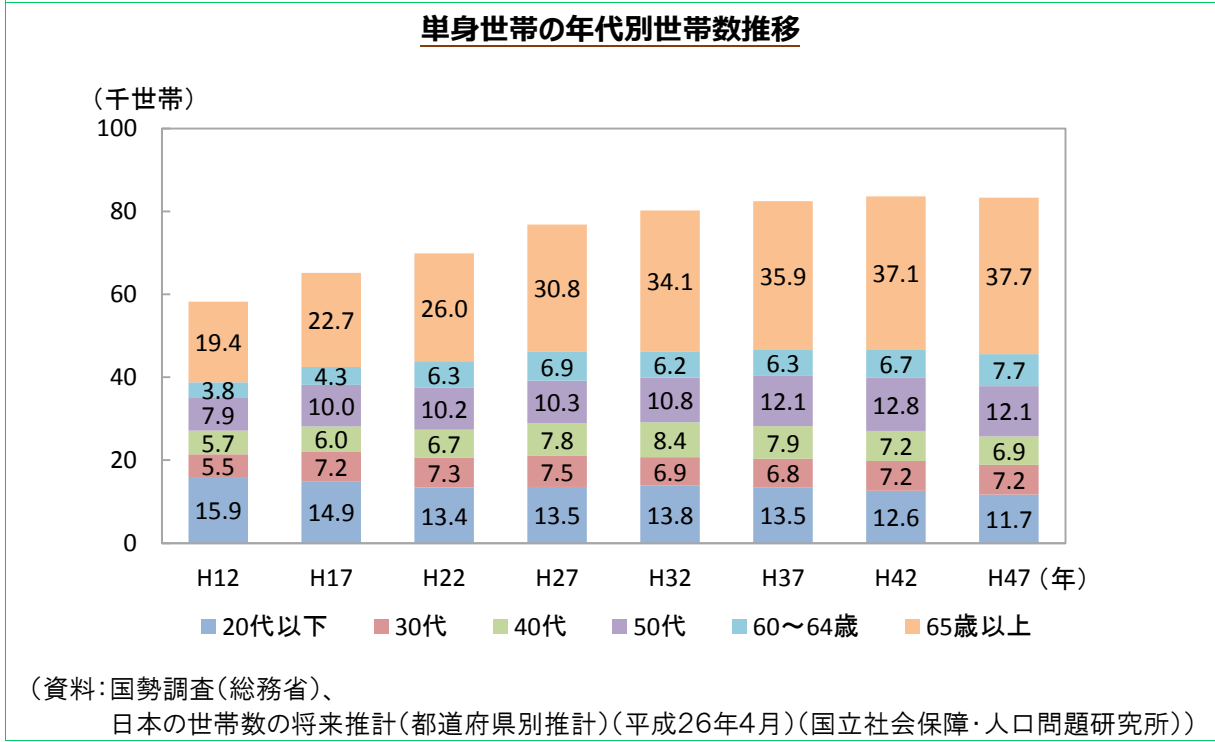
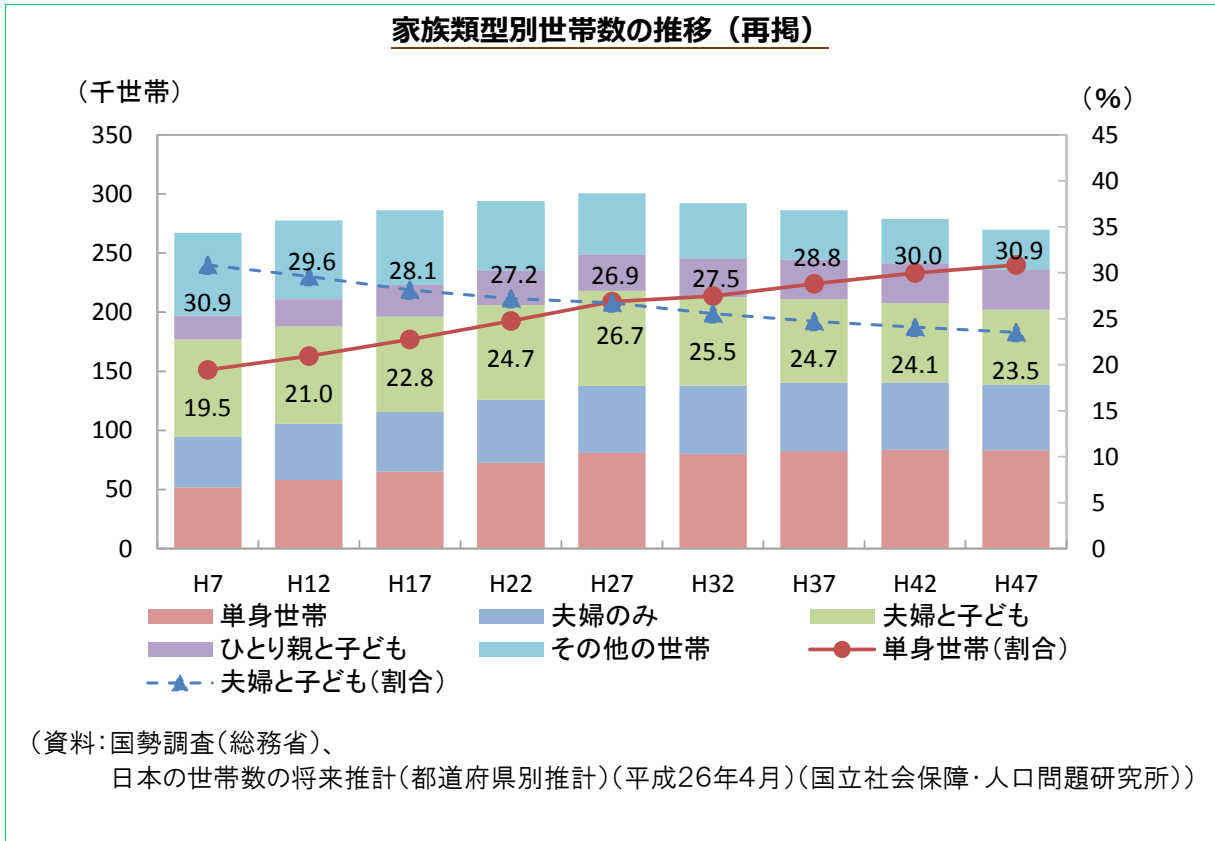
公営住宅に居住する世帯の家計を主に支える方の年齢についてみると、65歳以上の高齢者が増加傾向にあることが分かります。





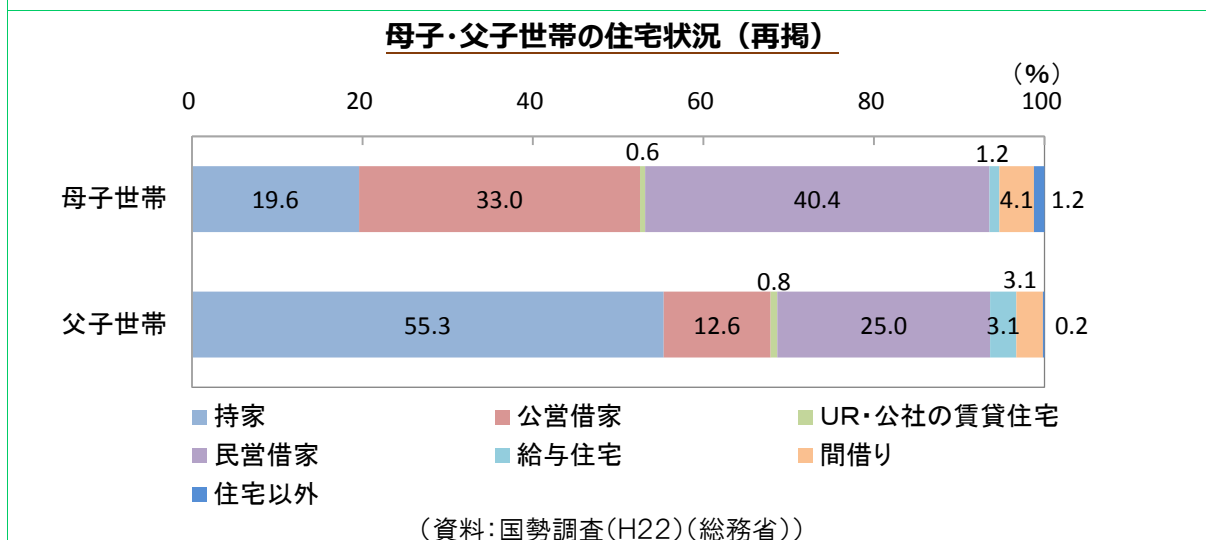
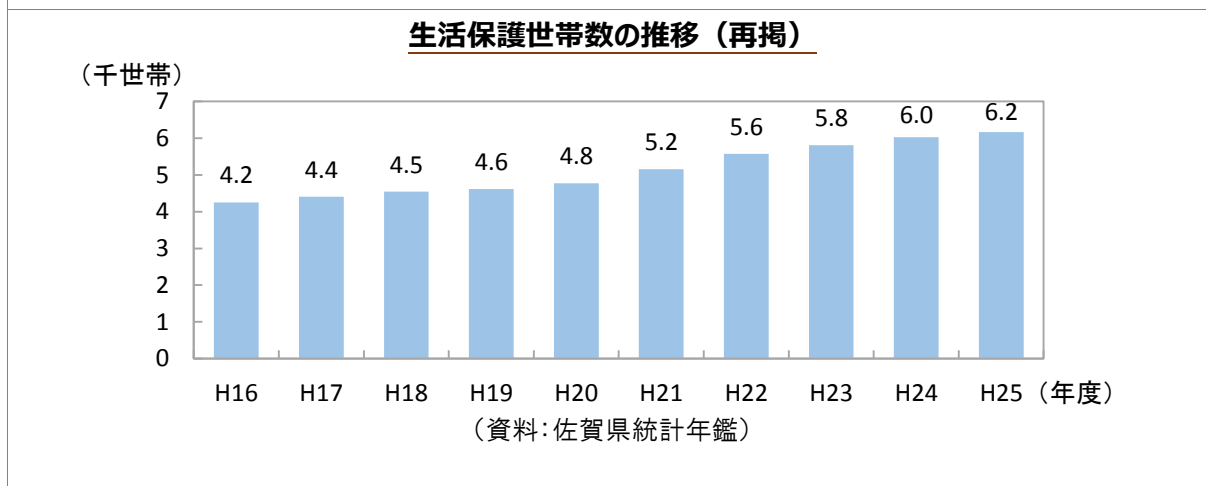
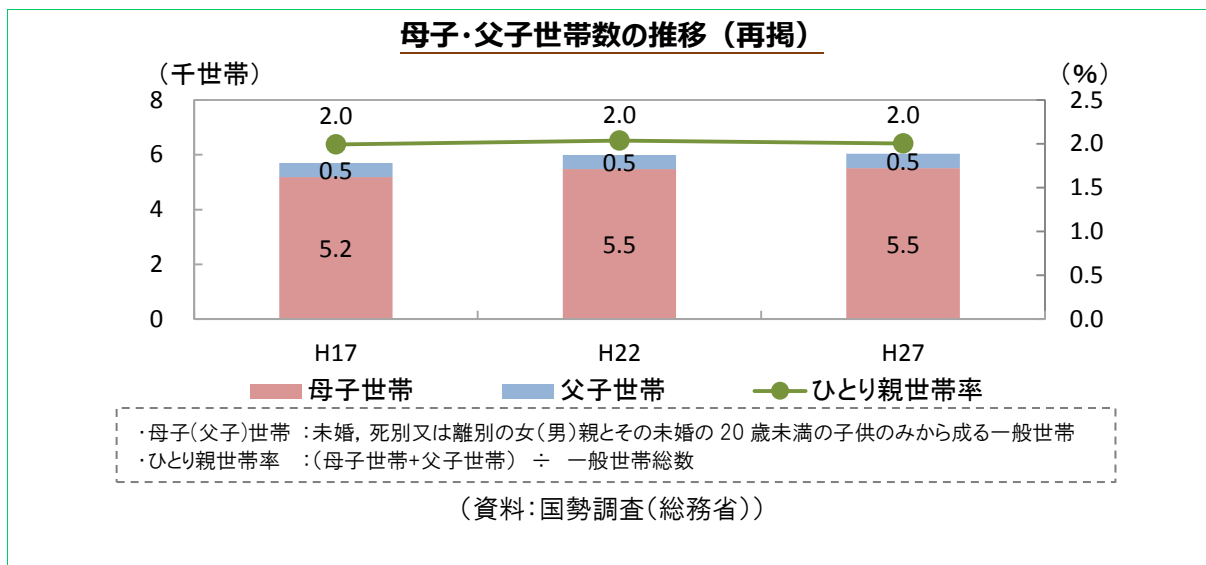
### (3) 将来の入居需要に関わる将来世帯数の減少と単身世帯数の増加

少子高齢化の進展を受けて、県内の総世帯数は今後減少していくことが見込まれています。また、単身世帯においては、60代以上で顕著に増加しています。



#### (4) ひとり親世帯や生活保護世帯数の増加

ひとり親世帯数(母子・父子世帯数)、生活保護世帯数は増加傾向にあります。また、ひとり親世帯は借家率が高く、母子世帯では「公営借家」の割合が高くなっています。



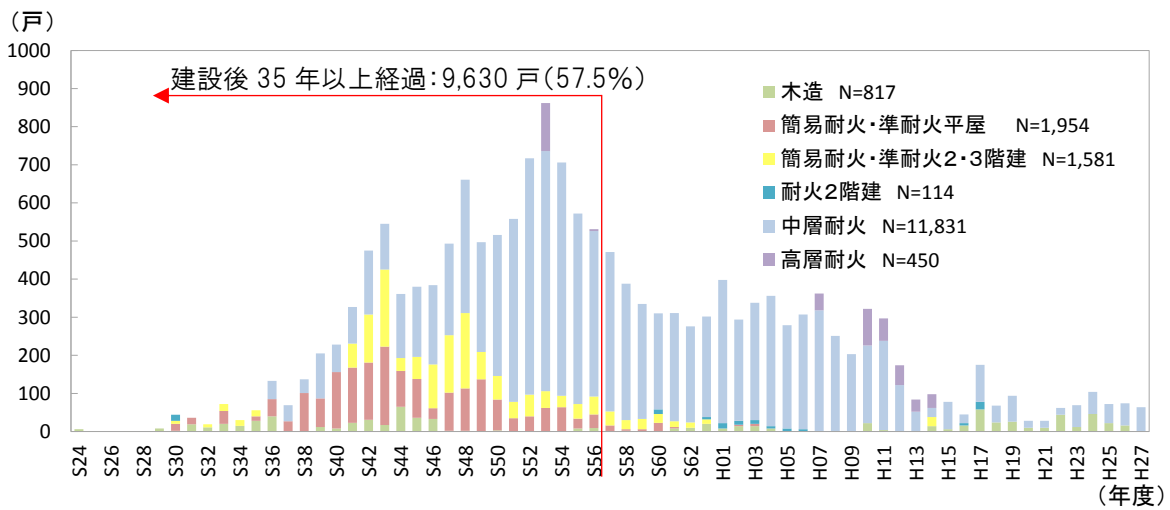


## (5) 老朽化の進行

県営住宅及び市町営住宅を建設年度別に分類すると、建設戸数は、昭和53年が最も多くなっています。建設後35年以上を経過した住宅は約6割を占め、老朽化が進んでいます。

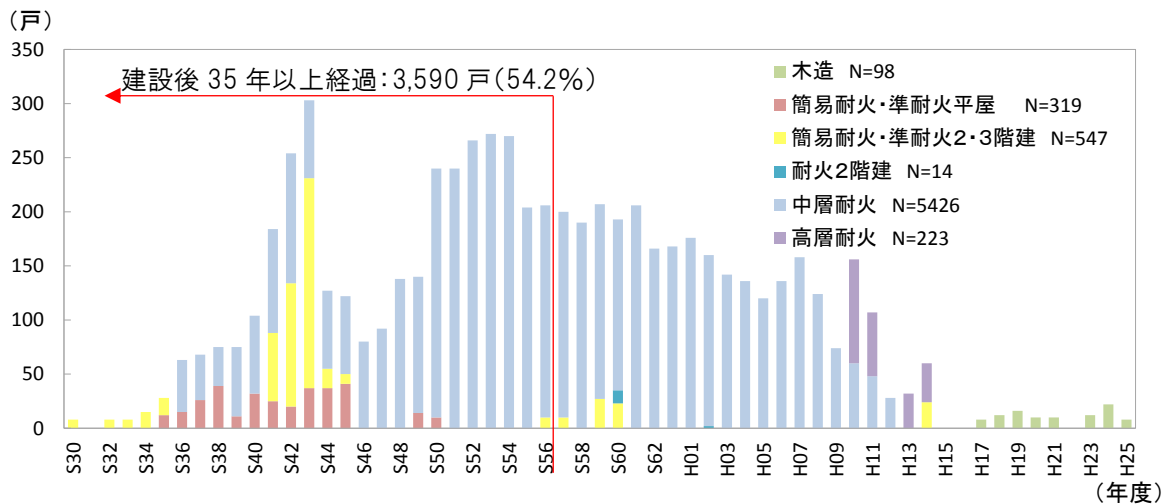
また、県営住宅を建設年度別に分類すると、建設戸数は、昭和42年が最も多く、昭和50年から約5か年に亘って、大量に供給されてきたことが分かります。建設後35年以上を経過した住宅が半数を超えており、老朽化が進んでいます。

**建設年度別・構造別建設戸数（県営住宅及び市町営住宅）H28.3末現在 N=16,747**



(資料: 佐賀県)

**建設年度別・構造別建設戸数（県営住宅）H28.3末現在 N=6,627**

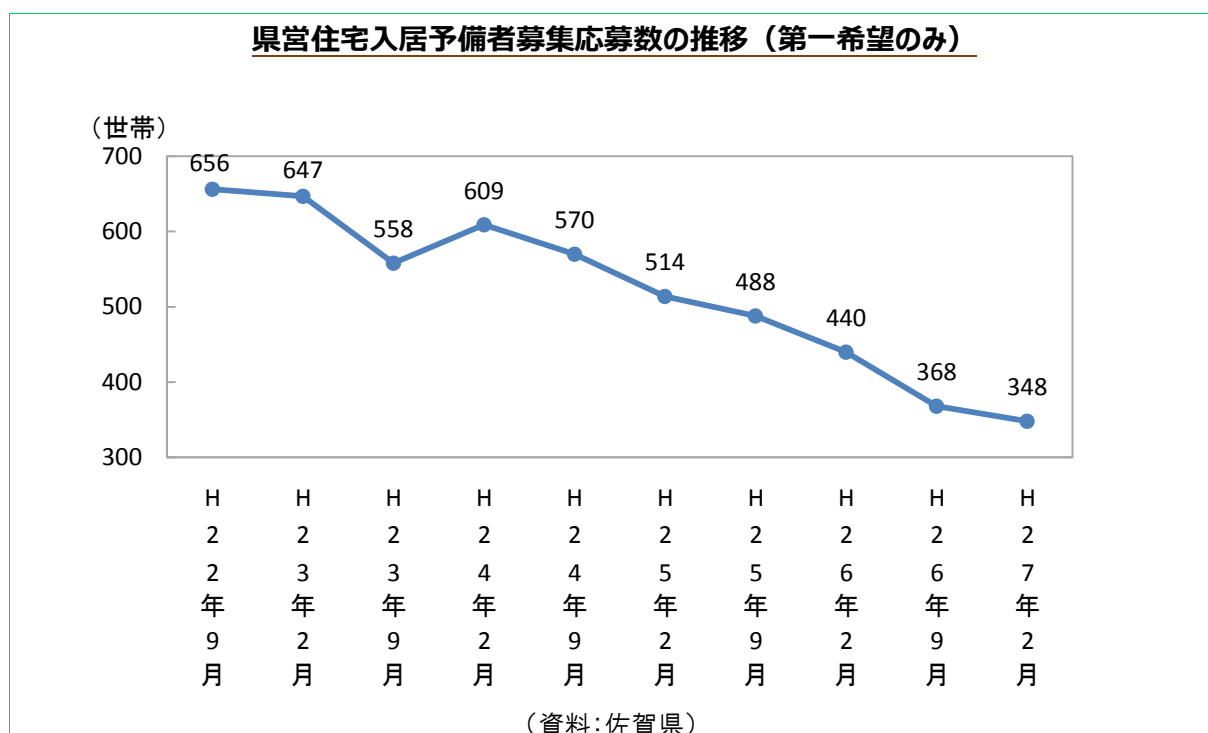


(資料: 佐賀県)



## (6) 入居応募状況

県営住宅の入居予備者応募者数は近年減少傾向にあります。





## 2. 公営住宅の今後の役割

### (1) 多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供

多様な住宅確保要配慮者に対して、健康で文化的な住生活を送ることができるよう、地域の福祉やまちづくりの施策と緊密な連携を図るとともに、住宅セーフティネットの中核として、低廉な家賃で適切に住まいを提供します。

#### 住宅確保要配慮者

- 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な低額所得世帯
- 市場では県民の多様な居住ニーズに配慮された住宅が十分に供給されず、入居制限を受けやすい高齢者、障害者、子育て世帯等の世帯
- 被災者、DV<sup>※1</sup> 被害者などの一時的かつ緊急に住宅を必要とする世帯

また、民間市場において、適切な住宅を確保することが困難な世帯については、これまで以上に入居資格の適正化を図りながら公営住宅の提供について柔軟に対応します。

### (2) 地域での交流や支え合いの場の提供

老朽化等に伴う公営住宅の建替えや、空き室等を地域に開放することを検討する際は、地域の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等の併設や、認知症高齢者、障害者向けグループホーム等として活用するなど、公営住宅団地で周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、安心な住まいや、新たな地域での交流・支え合いの場がつけられるような環境整備を行います。

※1 配偶者からの生命及び身体に危害を及ぼす不法な攻撃

### 3. 県営住宅の今後のあり方

#### (1) 公営住宅の供給等における県と市町の今後10年の主な役割

公営住宅には、供給や維持管理の主体が県である県営住宅と、市町である市町営住宅の2つが存在しています。高度経済成長期における急激な人口流入・増加による住宅需要(広域需要)に対応するため、県と市町が連携して公営住宅の供給に取り組んできました。

人口減少、少子・高齢化が進行する中、住宅確保要配慮者も多様化しているため、公営住宅の供給については、これまでの「量の確保」から、地域の福祉やまちづくりの施策との緊密な連携を図りながら、地域の住宅需要に対してきめ細やかに対応するなど、「生活の質の確保」へと転換する必要があります。このため、これからの公営住宅は、地域住民の生活に密着した市町が主体となって役割を担い、県は既存の公営住宅を活用し、住戸改善などの先導的な取組を行いながら、公営住宅のセーフティネット機能の向上に努めることが重要です。

#### これまでの役割

公営住宅における県と市町のこれまでの役割		
	県営住宅	市町営住宅
住宅確保要配慮者への住まいの供給	・市町を補完する立場で供給	・市町ごとの需要に応じて供給

#### 今後10年の主な役割

公営住宅における県と市町の今後10年の主な役割		
	県営住宅	市町営住宅
多様な住宅確保要配慮者への住まいの提供	・既存の住宅を活用し、住戸改善やエレベーター設置によるバリアフリー化、断熱改修による省エネ化などの先導的な取組(率先・技術)により、住宅の質の向上を図りながら低廉な家賃で適切に住まいを提供	・建替等の際は、福祉やまちづくりの施策と緊密に連携しながら、市町ごとの需要に応じて低廉な家賃で適切に住まいを提供 ・既存の住宅について、住戸改善などの住宅の質の向上を実施
災害時の被災者等への一時的な住まいの提供	・市町域を越えた緊急的な需要に応じて住まいを提供	・市町域における緊急的な需要に応じて住まいを提供
地域での交流や支え合いの場の提供	・併設した施設や、空き室等を地域での交流や支え合いの場として活用するなどの先導的な取組(率先)を実施	・市町ごとの需要を適切に捉えた取組を実施



## (2) 既存県営住宅ストックの適切な運用

- 県内の入居需要を見据え、一定のストック数を確保しつつ、住宅の質の向上を図りながら真に住宅に困窮する世帯に対して、低廉な家賃で適切に住まいを提供します。
- 安全で快適な住まいを提供するために、佐賀県公営住宅等長寿命化計画に基づき、予防保全<sup>※1</sup>的な観点から計画的な修繕工事や耐久性向上のための改修工事、居住性向上やバリアフリー化等のための改善工事を行い、維持保全と有効活用を図ります。
- 新規の団地建設は原則行わず、老朽化の著しい住宅については、佐賀県公営住宅等長寿命化計画に基づき、必要に応じて用途廃止<sup>※2</sup>や建替えを促進します。

## (3) 地域の需要に応じた適切な提供

- 老朽化に伴う建替え等の際は、地域の需要に応じて、子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設等を併設するなど、県営住宅団地で、周辺地域住民を含めた多様な世帯、世代が関わり、地域での交流や支え合いの場がつけられるような県営住宅の再編整備を行います。

## (4) 適切な管理・運営と新たな活用

- 真に住宅に困窮する世帯が公営住宅に入居できるよう、市町と連携・協力し、適切な管理・運営を行います。
- 医療・福祉施策と連携して、県営住宅の空き室等を、認知症高齢者や障害者向けのグループホーム、子育て支援施設等として活用し、安心な住まいや新たな地域での交流・支え合いの場を提供します。
- 地域の需要による市町からの要請・意向に応じて、関係する県営住宅の市町への移管を推進します。
- 住宅確保要配慮者が円滑に入居できるよう、応募状況等を踏まえて、倍率優遇制度や優先入居枠の設定を検討します。

## (5) 民間賃貸住宅の新たな活用

- 公営住宅を補完する新たな枠組みとして、国の動向を注視しながら、民間賃貸住宅の活用について検討します。

※1 建物を定期的な点検・診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を講じること

※2 公営住宅としての用途を廃止すること

## 4. 公営住宅の供給の目標量

### (1) 公営住宅の供給の目標量の考え方

住生活基本法第17条第2項第5号に規定する「公営住宅の供給の目標量」の設定にあたっては、住生活基本計画(全国計画)に即して、県内における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、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把握します。

本計画における「供給の目標量」とは、「計画期間内に新たに住宅確保要配慮者世帯が入居可能となる公営住宅の戸数」を意味し、既存公営住宅の空き家募集や、新規整備・既存建替等により入居可能となる戸数の合計となります。

### (2) 住宅確保要配慮者の世帯数の把握

住宅確保要配慮者世帯に対して、公営住宅を供給する必要があることから、平成32年度と平成37年度における公営住宅入居資格世帯<sup>※1</sup> 数を推計し、さらに市場において自力では適正な居住水準の住宅を適正な家賃負担で確保できない世帯を「住宅確保要配慮者世帯」として推計します。

### (3) 公営住宅の供給の目標量

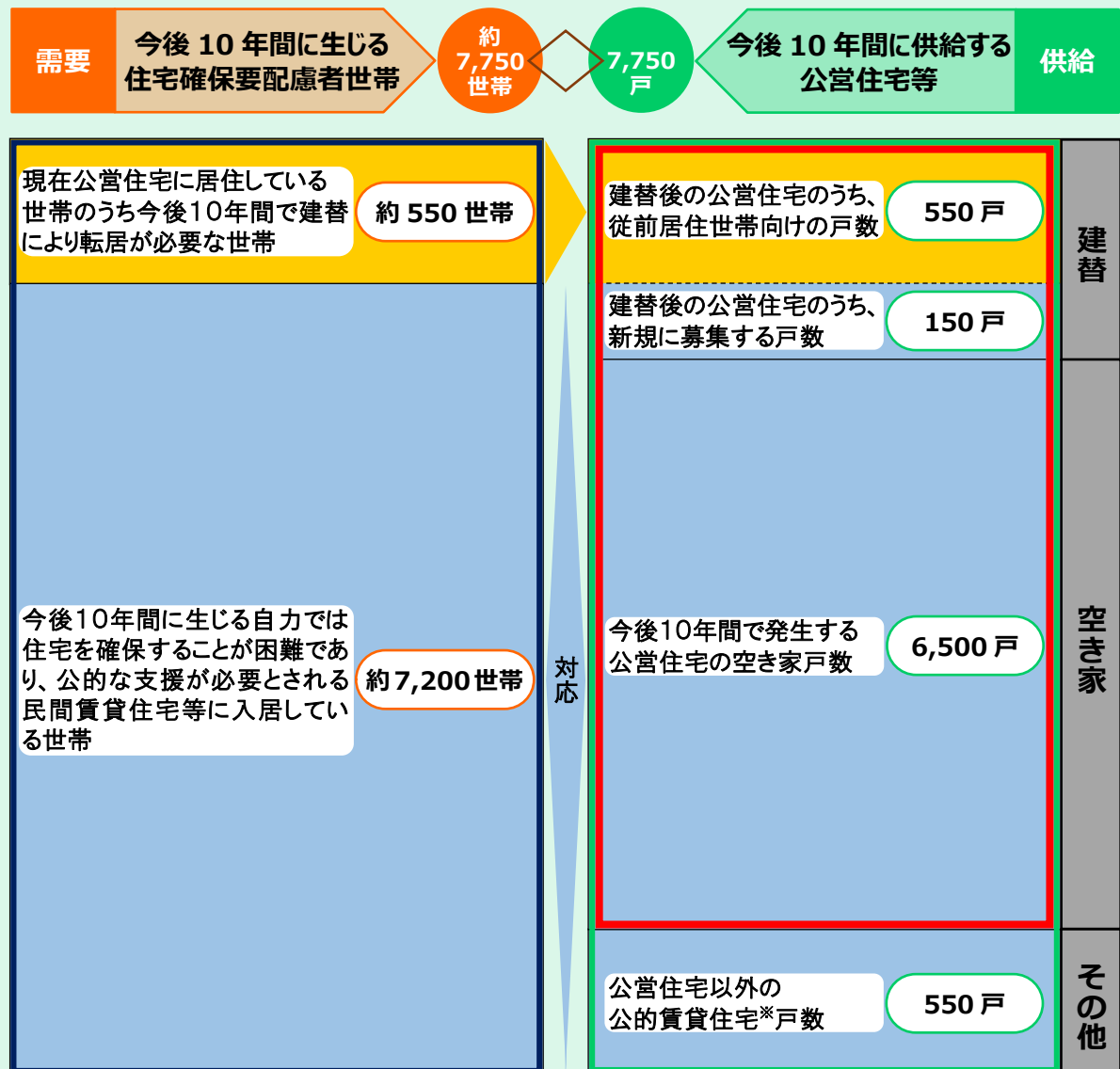
平成28年度から平成37年度までを計画期間とする佐賀県における公営住宅の供給の目標量を次のとおり定め、県と市町が連携しつつ、県内の需要に適切に対応しながら公営住宅を供給します。

公営住宅の供給の目標量 (戸)	
前半5年間(H28~H32年度)	10年間(H28~H37年度)
3,900戸	7,200戸

※1 公営住宅法に定める収入以下の低額所得者等で住宅に困窮している世帯



### 計画期間（10年間：H28－H37）における公営住宅の供給の目標量の考え方



- 今後10年間に生じる住宅確保要配慮者世帯数の見込み(約7,750世帯)
- 今後10年間に供給する公営住宅等(公営住宅+公的賃貸住宅)の戸数(7,750戸)
- 公営住宅の供給の目標量(7,200戸)

※ 公営住宅以外の改良住宅、地域優良賃貸住宅等(550戸)

## 1. 佐賀県住生活基本計画見直しに係る県民アンケート調査

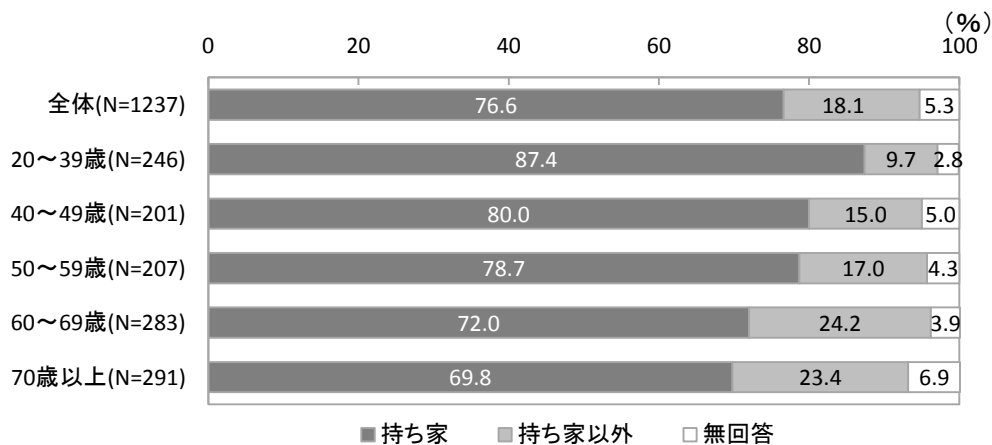
### 1-1. 20歳以上県民アンケート調査結果

#### (1) 調査概要

- ・実施時期：平成28年1月
- ・実施方法：郵送による配布・回収
- ・対象：20歳以上の市民から無作為抽出
- ・配布数：3,200票
- ・回収数：1,237票（回収率38.7%）

#### (2) 調査結果（主な設問の抜粋）

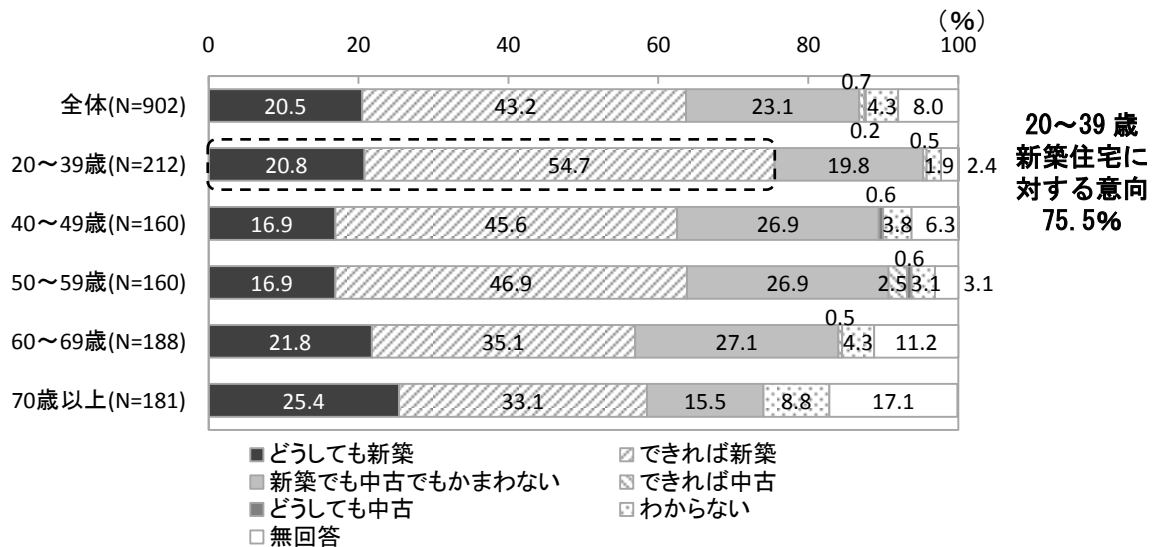
○将来的には、どのような住宅に住むのが理想だとお考えですか。（○は1つ） N=1237  
 年齢別で見ると、年齢が若くなるにつれて「持ち家」を希望する割合が高くなる傾向にあり、20～39歳では87.4%となっています。





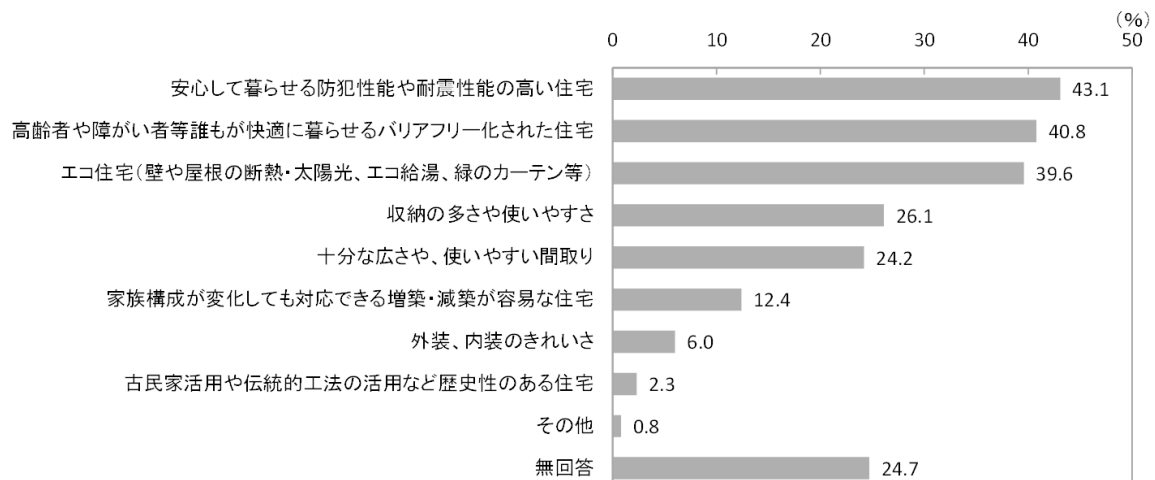
## ○持ち家に住み替えるとしたら、新築と中古のどちらがよいですか。(○は1つ) N=902

20～39歳では新築住宅に対する意向が75.5%と最も高く、年齢が若くなるにつれて高くなる傾向となっています。



## ○住まいにどのようなものを求めますか。(○は3つまで) N=1,237

住まいに求めるものについて、「安心して暮らせる防犯性能や耐震性能の高い住宅」が43.1%と最も高く、次いで「高齢者や障がい者等誰もが快適に暮らせるバリアフリー化された住宅」が40.8%、「エコ住宅(壁や屋根の断熱・太陽光、エコ給湯、緑のカーテン等)」が39.6%となっています。

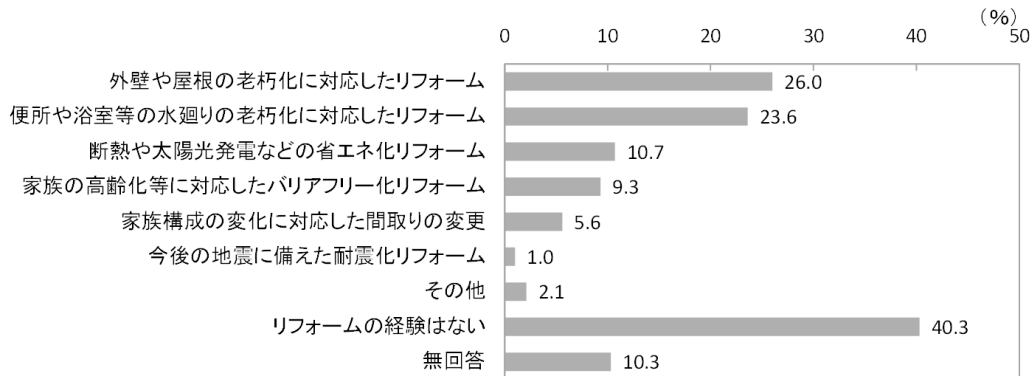




○過去5年以内に住まいをリフォームした経験はありますか。

(あてはまるものすべてに○) N=766

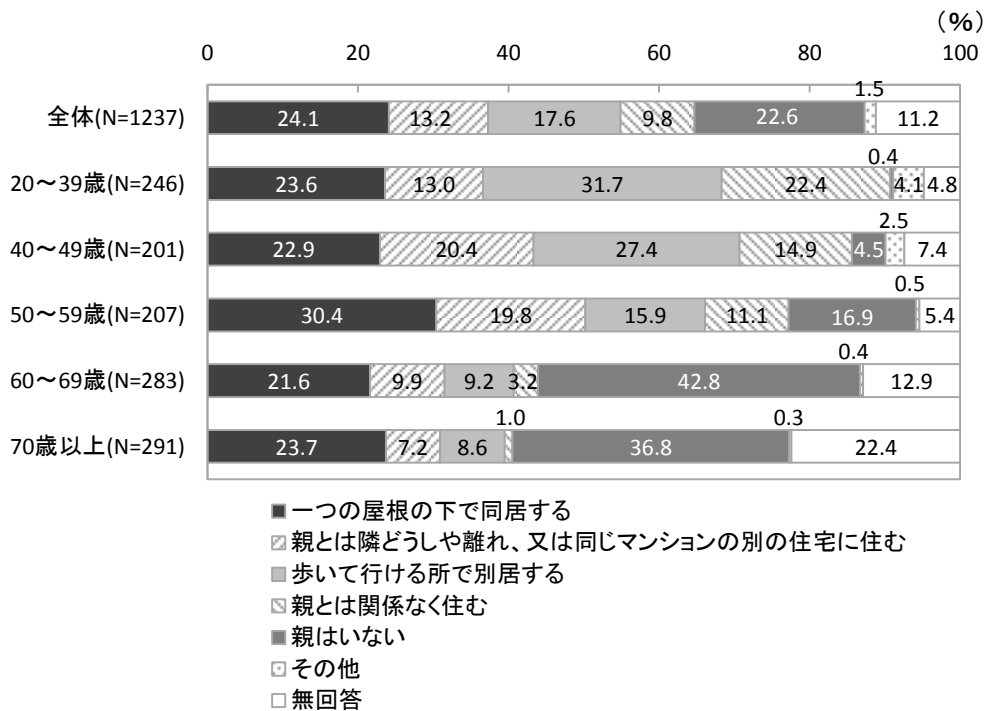
過去5年以内の住まいのリフォーム経験については、「リフォームの経験はない」が40.3%と最も高く、次いで「外壁や屋根の老朽化に対応したリフォーム」が26%、「便所や浴室等の水廻りの老朽化に対応したリフォーム」が23.6%となっています。



○今後の親との住まい方で、どのような住まい方が理想だとお考えですか。(○は1つ)

N=1,237

年齢別で見ると、20～39歳、40～49歳では「歩いて行ける所で別居する」が約30%で近居意向が高く、50～59歳では「一つ屋根の下で同居する」が30.4%と同居意向が高くなっています。

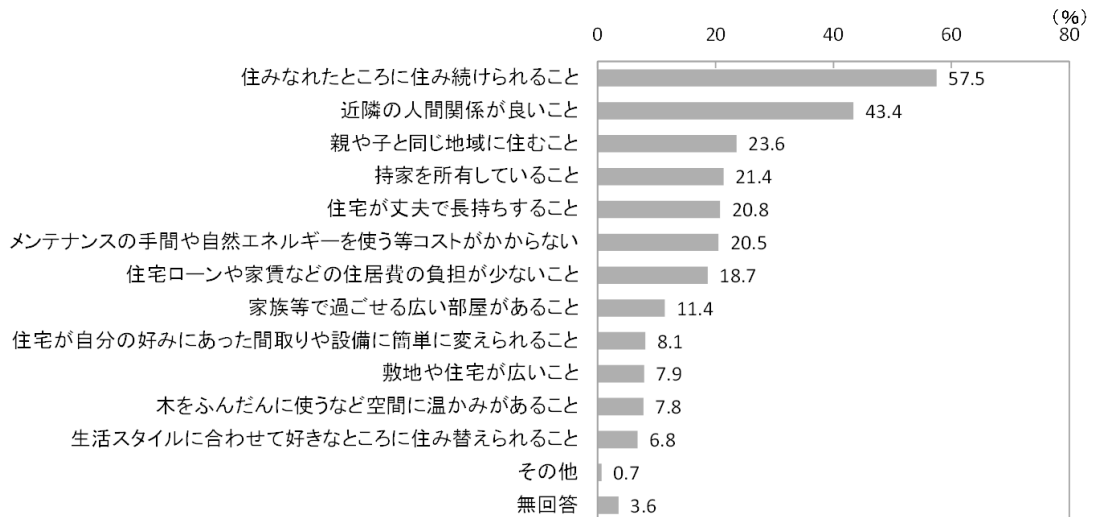




## ○今後の住まいや住まい方について、どのようなものが理想ですか。(○は3つまで)

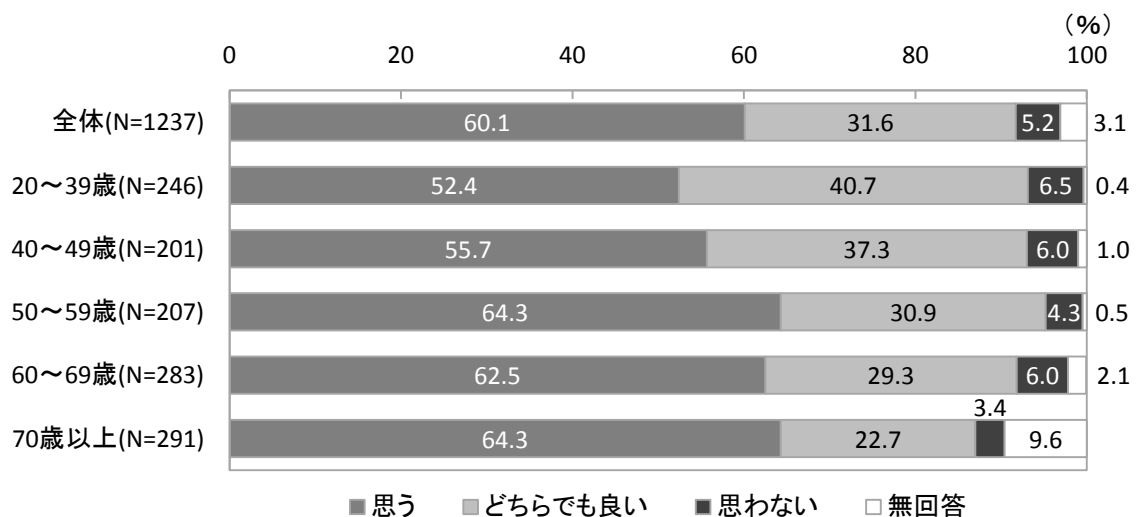
N=1,237

今後の理想の住まいについては、「住みなれたところに住み続けられること」が57.5%と最も高く、次いで「近隣の人間関係が良いこと」が43.4%、「親や子と同じ地域に住むこと」が23.6%となっています。



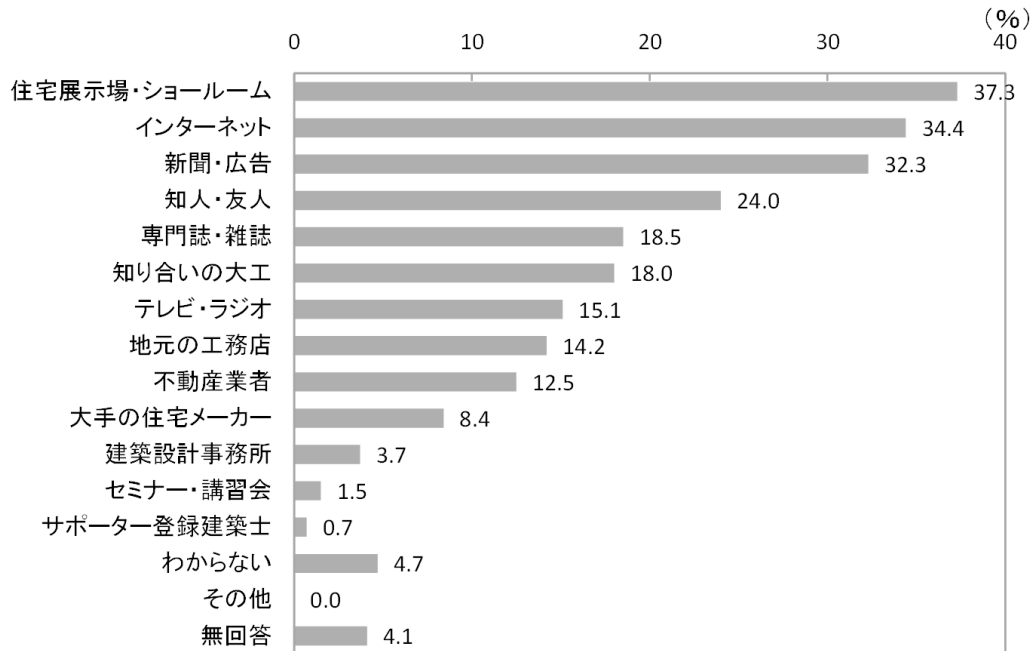
## ○今後、木造住宅で暮らしてみたいと思いますか。(○は1つ) N=1,237

年齢別でみると、年齢が進むにつれて「思う」が高くなる傾向にあります。



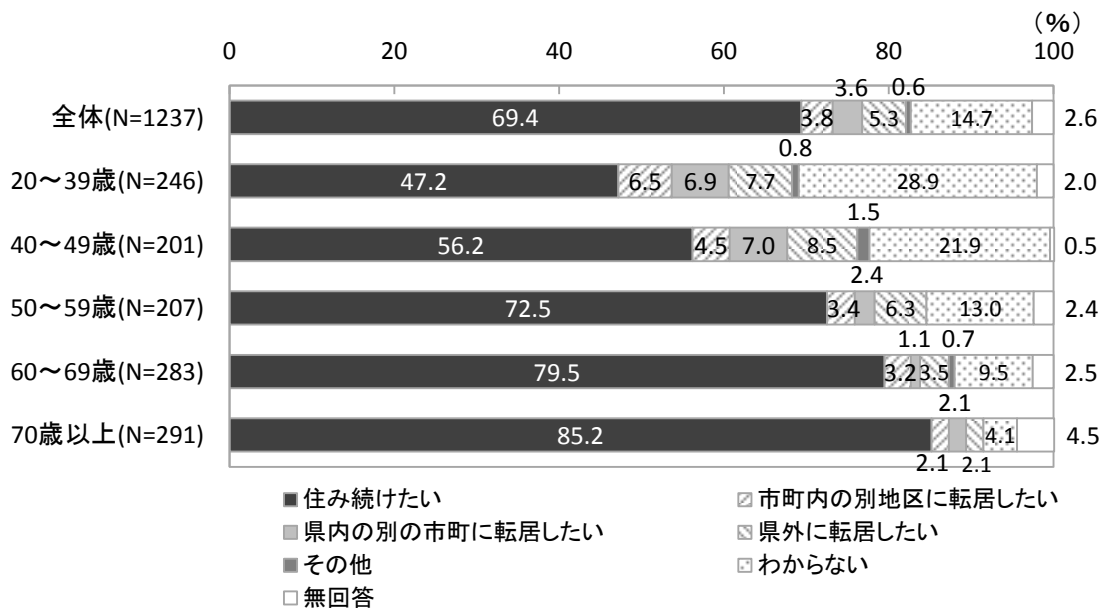
○住宅に関する情報を入手したい時、どこから入手しますか。(○は3つまで) N=1,237

住宅に関する情報の入手方法については、「住宅展示場・ショールーム」が37.3%と最も高く、次いで「インターネット」が34.4%、「新聞・広告」が32.3%となっています。



○あなたは今後も、今お住まいの地区で住み続けたいですか。(○は1つ) N=1,237

年齢別でみると、年齢が進むにつれて「住み続けたい」が高くなる傾向にあり、70歳以上では85.2%と最も高くなっています。





## 1-2. 50歳以上県民アンケート調査結果

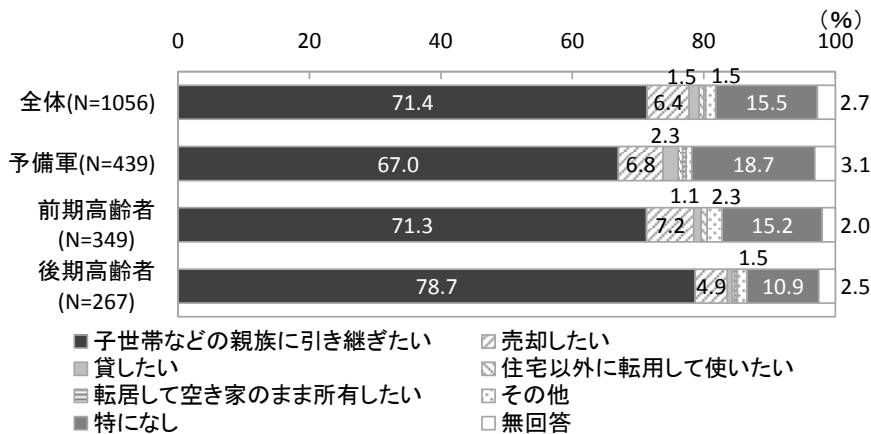
### (1) 調査概要

- ・実施時期：平成28年1月
- ・実施方法：郵送による配布・回収
- ・対象：50歳以上の県民から無作為抽出
- ・配布数：3,200票
- ・回収数：1,351票(回収率42.3%)

### (2) 調査結果 (主な設問の抜粋)

○将来、持ち家をどのようにしたいとお考えですか。(○は1つ) N=1,066

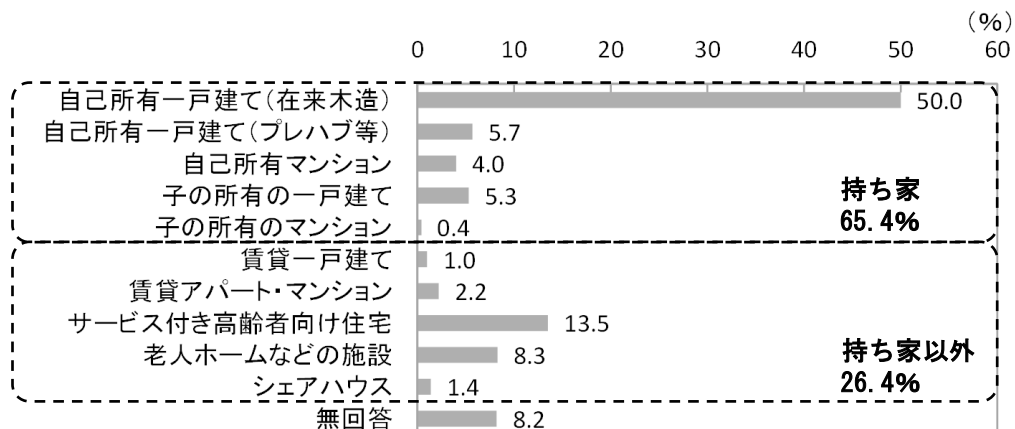
年齢別でみると、年齢が進むにつれて「子世帯などの親族に引き継ぎたい」が高くなる傾向にあり、後期高齢者では78.7%となっています。



○将来的に、あなたはどのような住まいに住むのが理想だとお考えですか。(○は1つ)

N=1,351

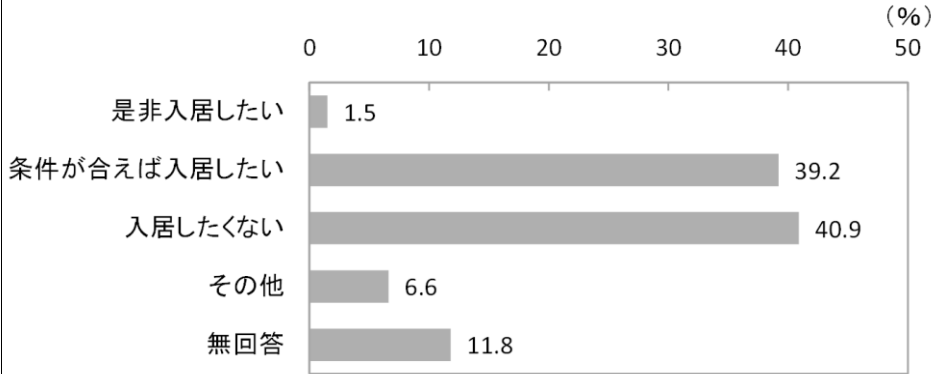
理想の住まいについては、「自己所有一戸建て(在来木造)」が50%と最も高く、自己所有、親の所有、子の所有を含めた「持ち家」が65.4%、「持ち家以外」が26.4%となっており、持ち家以外では「サービス付き高齢者向け住宅」の割合が高くなっています。



○あなたは「サービス付き高齢者向け住宅」の入居に関心がありますか。(○は1つ)

N=1,351

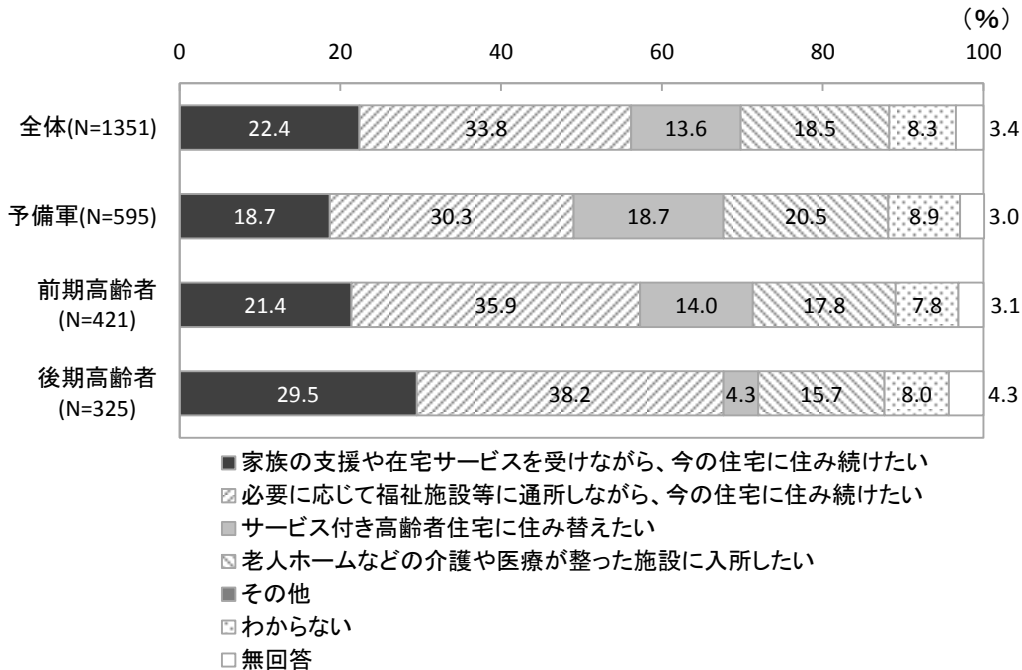
「サービス付き高齢者向け住宅」の入居への関心度については、「入居したくない」が40.9%と最も高く、次いで「条件が合えば入居したい」が39.2%、「是非入居したい」はわずか1.5%となっています。



○将来、見守りや介護が必要となった場合、どのようにお考えですか。(○は1つ)

N=1,351

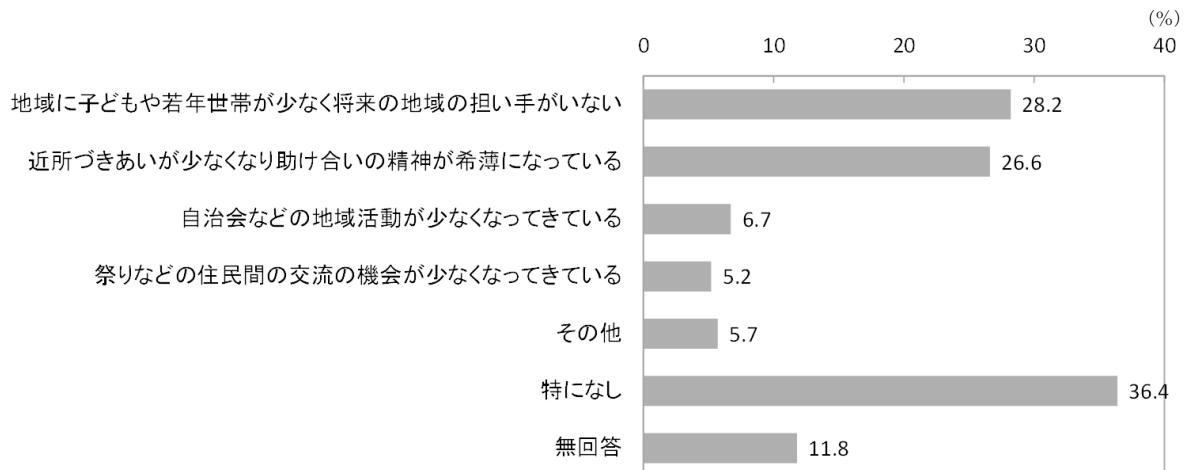
年齢別でみると、年齢が進むにつれて「家族の支援や在宅サービスを受けながら、今の住宅に住み続けたい」、「必要に応じて福祉施設等に通所しながら、今の住宅に住み続けたい」が高くなる傾向となっています。一方、年齢が若くなるにつれて「サービス付き高齢者住宅に住み替えたい」、「老人ホームなどの介護や医療が整った施設に入所したい」が高くなる傾向となっています。





○今お住まいの地域で住み続ける上での不安は何ですか。（○は2つまで） N=1,351

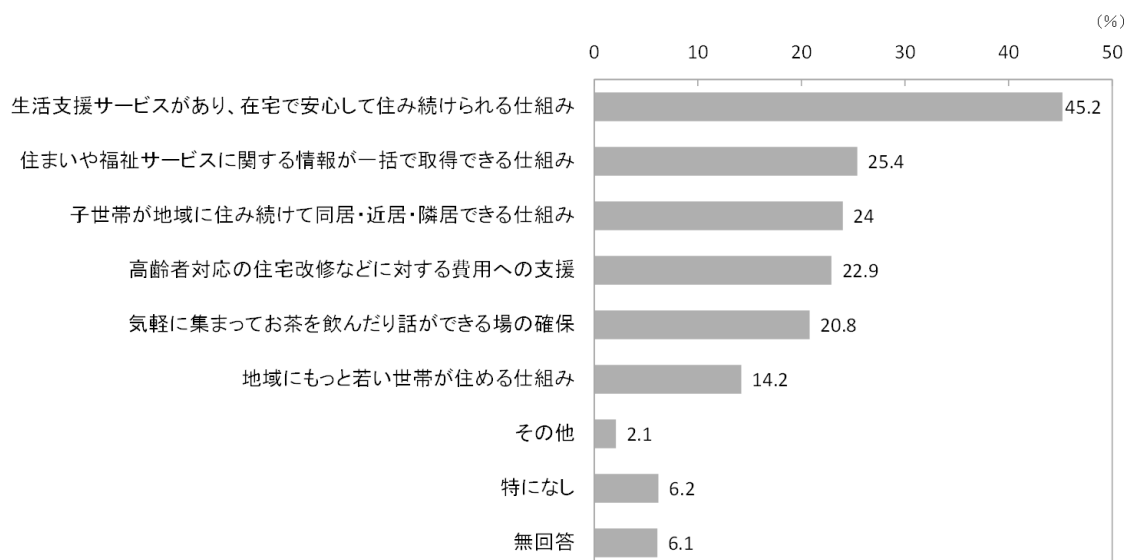
現在の住まいの地域で住み続ける上での不安については、「特になし」を除くと、「地域に子どもや若年世帯が少なく将来の地域の担い手がない」が28.2%と最も高く、次いで「近所づきあいが少なくなり助け合いの精神が希薄になっている」が26.6%となっています。



○高齢者が安心して暮らせるためには、今後どのようなことを重視すべきとお考えですか。

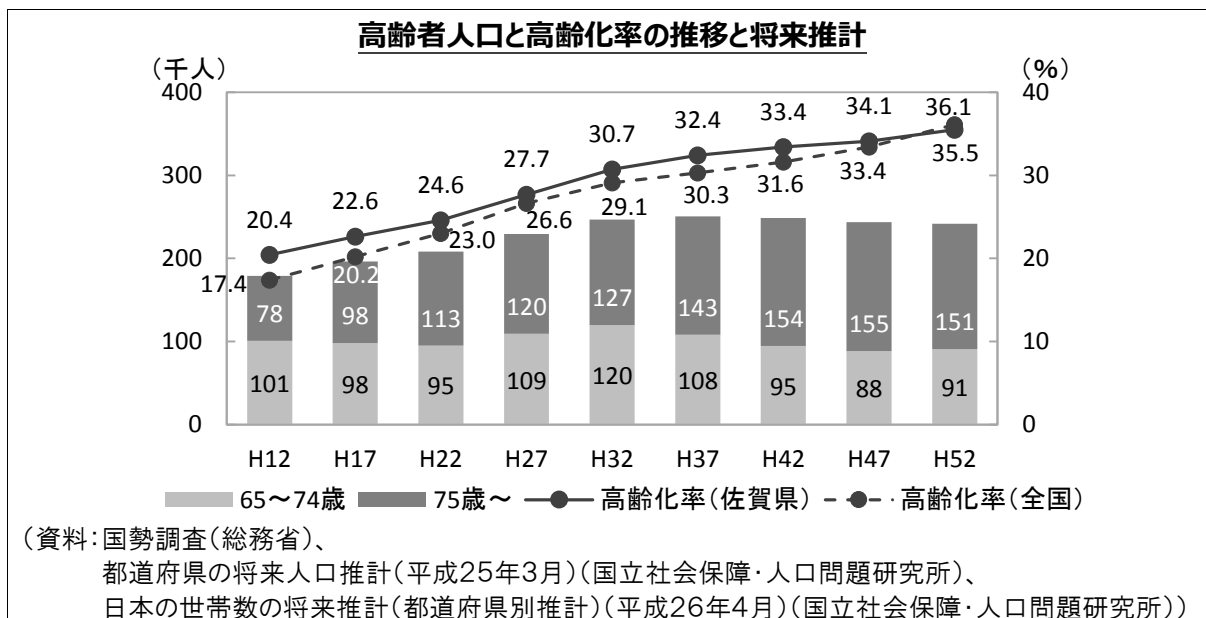
（○は2つまで） N=1,351

高齢者の暮らしにおいて重視すべき点については、「生活支援サービスがあり、在宅で安心して住み続けられる仕組み」が45.2%と最も高く、次いで「住まいや福祉サービスに関する情報が一括で取得できる仕組み」が25.4%、「子世帯が地域に住み続けて同居・近居・隣居できる仕組み」が24%となっています。

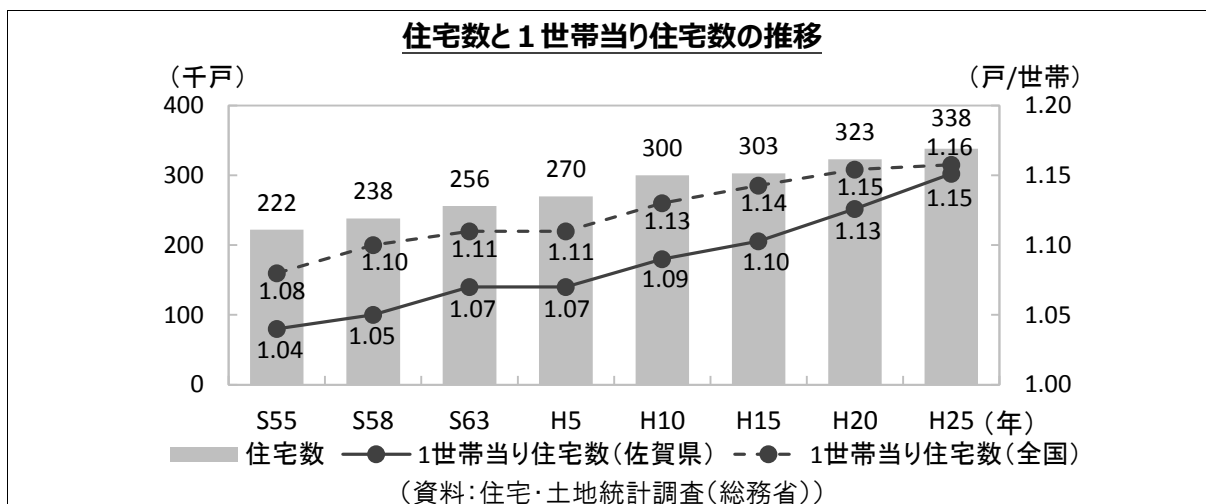


## 2. 住生活をめぐる現状に関する補足データ

### (1) 人口・世帯に関する補足データ

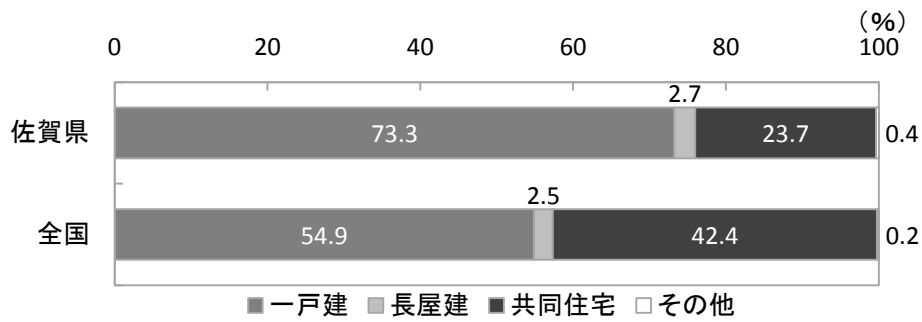


### (2) 住宅ストック・市場等に関する補足データ



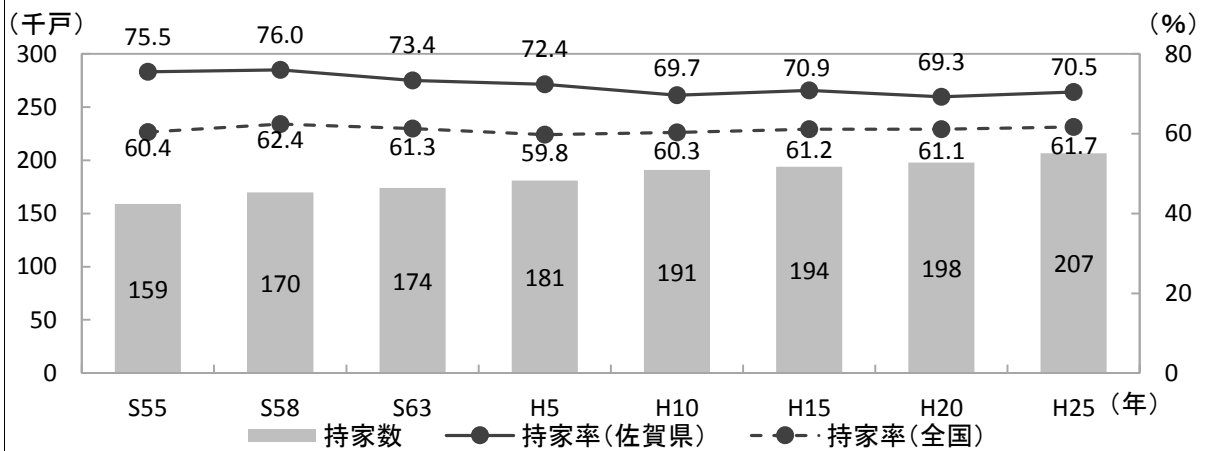


### 住宅の建て方別割合（佐賀県・全国）



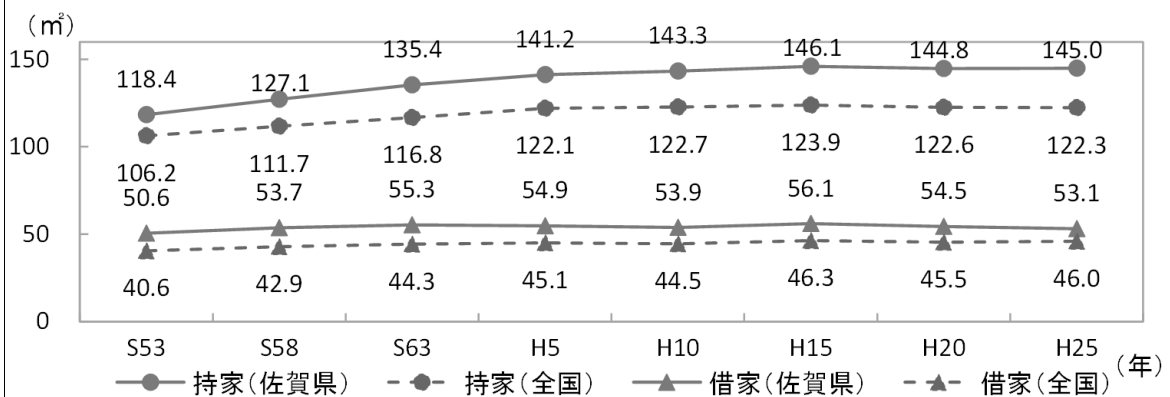
(資料:住宅・土地統計調査(H25)(総務省))

### 佐賀県の持ち家数と持ち家率の推移



(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査(総務省))

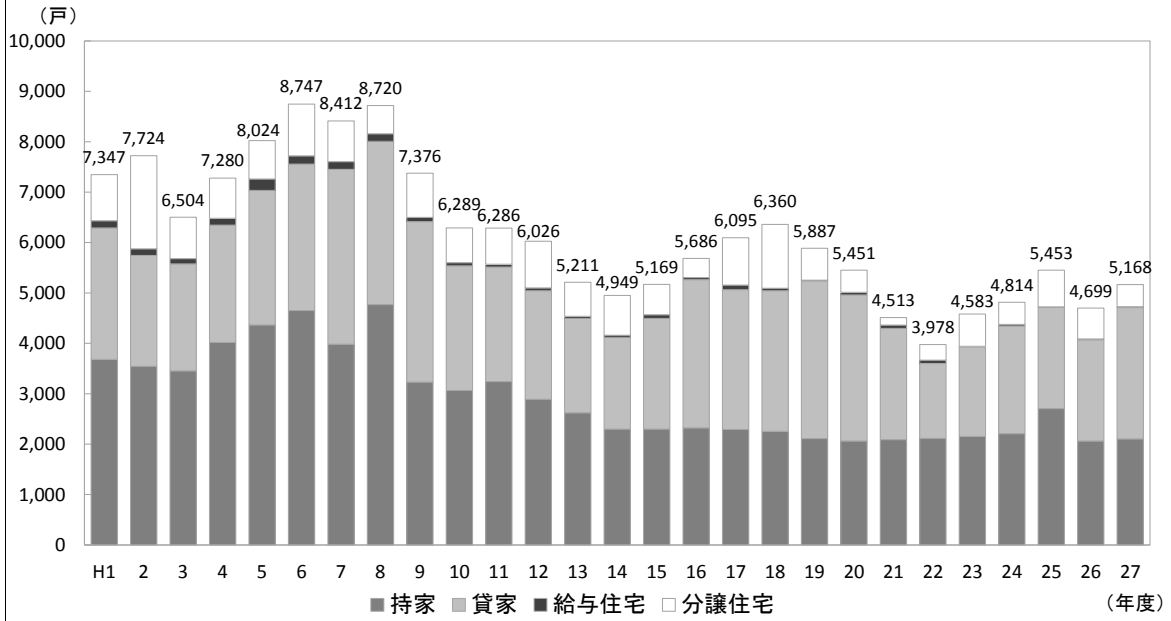
### 1 住宅当たりの延べ面積の推移（佐賀県・全国）



(資料:住宅統計調査、住宅・土地統計調査(総務省))

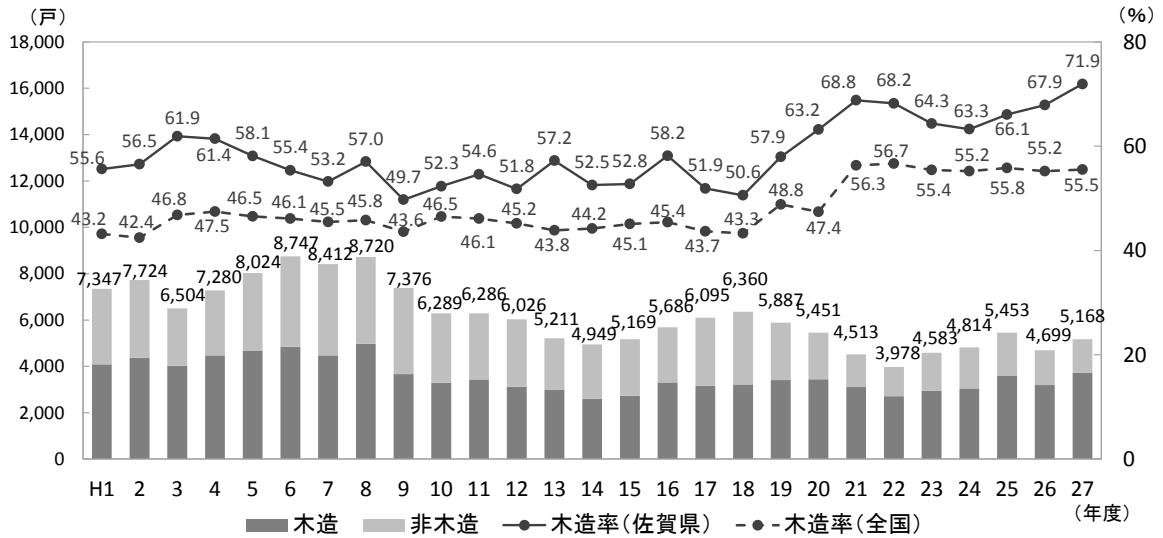


### 利用関係別新設住宅着工戸数の推移

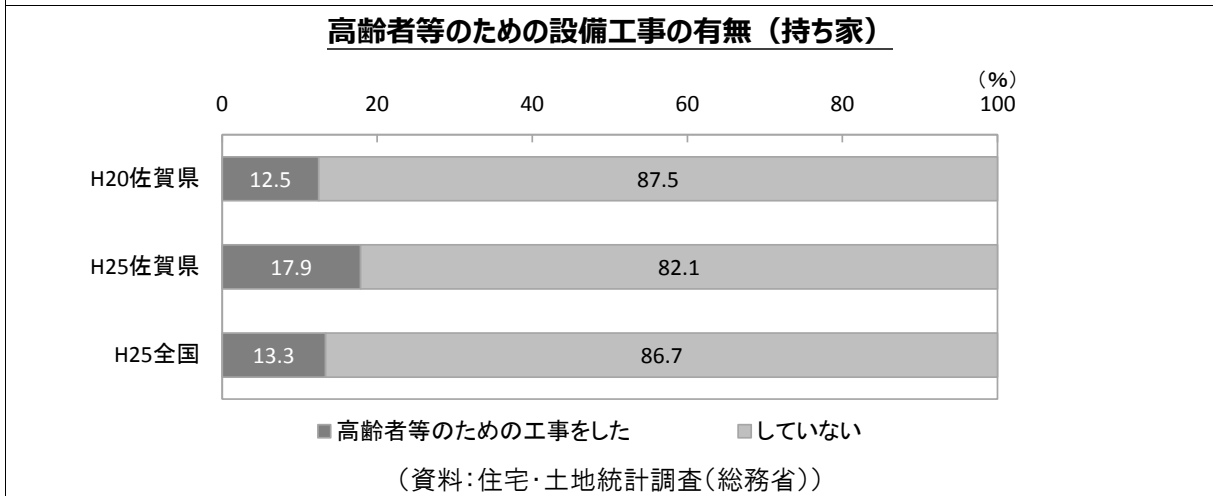
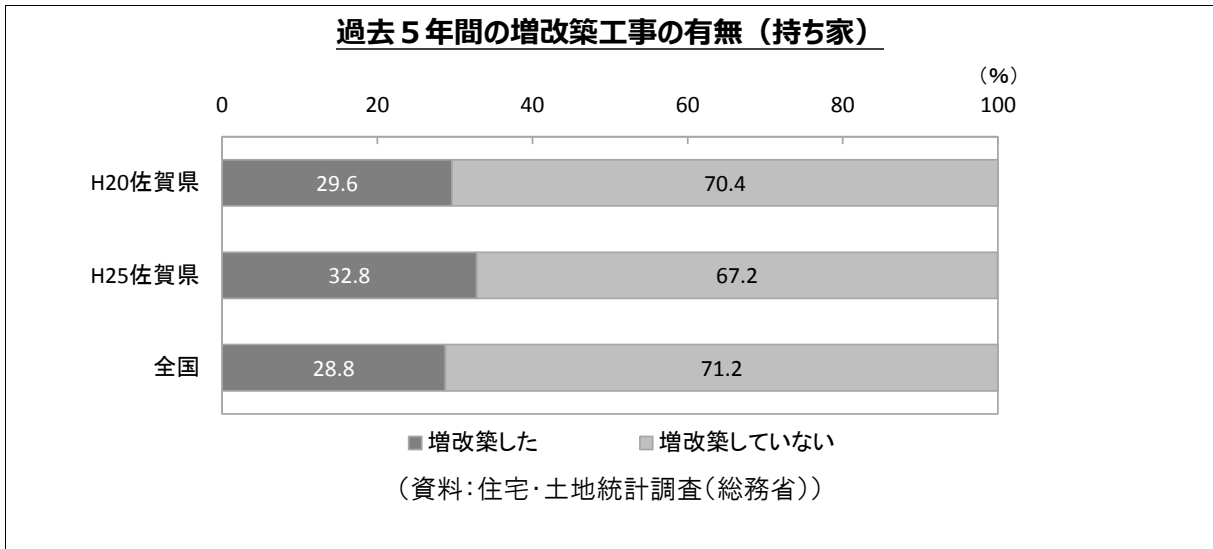


(資料:新設住宅着工統計(国土交通省))

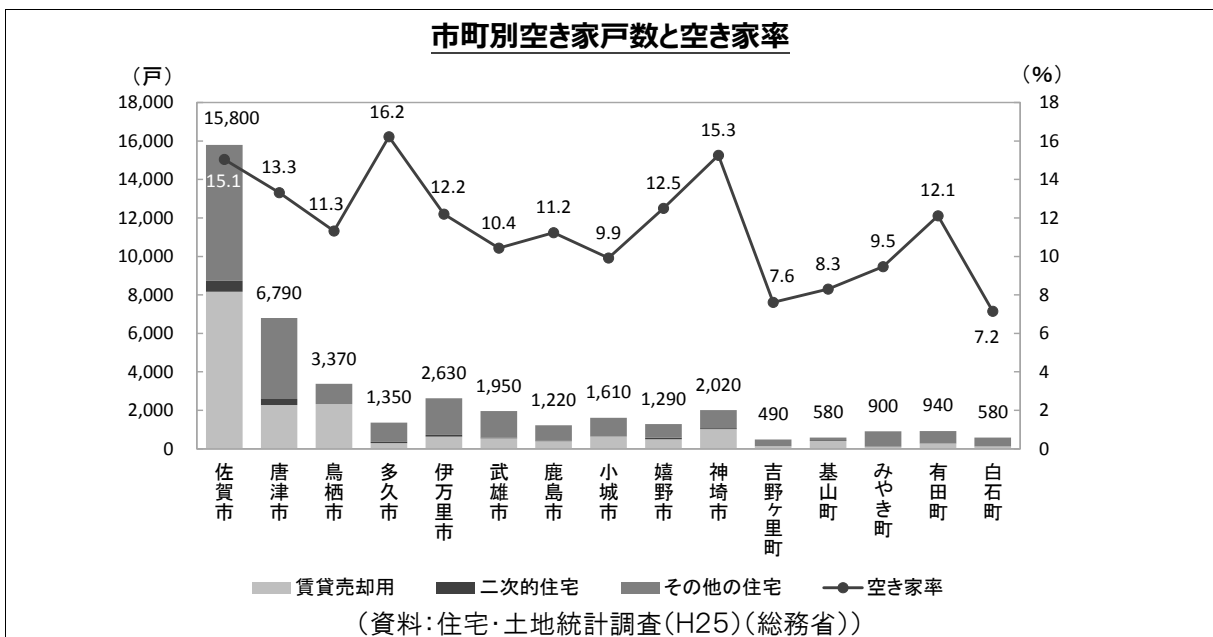
### 構造別住宅着工戸数と木造住宅率の推移



(資料:新設住宅着工統計(国土交通省))



### (3) 空き家の状況等に関する補足データ



### 3. 住生活基本計画における「水準」について

#### (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します。

##### 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。

## 1 1) 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。

## (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ります。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとします。

### 1 居住環境水準の項目

#### 1) 安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。



## 2) 美しさ・豊かさ

### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

### ② 市街地の空間のゆとり・景観

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

## 3) 持続性

### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

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

### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

## 4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

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

### ② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害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。

### (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ります。

その面積(住戸専用面積・壁芯)は、(1)住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとします。

#### 1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯  $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

#### 2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯  $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

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。

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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



## (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す。

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

- 1) 単身者 25㎡
- 2) 2人以上の世帯  $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

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。

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

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

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

### 居住面積水準

		世帯人数別の面積(例) 単位:㎡			
		単身	2人	3人	4人
最低居住面積水準		25	30 (30)	40 (35)	50 (45)
誘導居住面積水準	都市居住型	40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
	一般型	55	75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)

\* ( )内は、3～5歳児が1名いる場合



## 1. 佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員名簿

氏名	所属等
竹下 輝和(委員長)	国立大学法人九州大学 名誉教授、(有)TMD研究所 所長
倉田 康路	西南学院大学人間科学部 教授
西田 京子	NPO法人たすけあい佐賀 代表
後藤 隆太郎	国立大学法人佐賀大学大学院工学系研究科 准教授
木下 里美	佐賀銀行佐賀医大前支店 支店長
三島 伸雄(副委員長)	国立大学法人佐賀大学大学院工学系研究科 教授
古川 久美子	(一社)文化芸術の泉アール・フォンテヌ 代表理事
行政	庁内連絡会議 (企画課・さが創生推進課・県民協働課・くらしの安全安心課・環境課・福祉課・長寿社会課・障害福祉課・こども未来課・こども家庭課・経営支援課・林業課・都市計画課・建築住宅課)

順不同、敬称略

## 2. 専門部会 委員名簿

### (1) 安心居住専門部会

氏名	所属等
倉田 康路(部会長)	佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員
西田 京子	
石原 伸二郎	佐賀県在宅生活サポートセンター 所長
福島 龍三郎	特定非営利活動法人 ライフサポートはる 代表
山口 ひろみ	特定非営利活動法人 唐津市子育て支援情報センター センター長
江口 陽介	認定NPO法人 市民生活支援センター 理事長
宮原 潔	(一社)佐賀県宅地建物取引業協会
行政	佐賀県(福祉課・長寿社会課・障害福祉課・こども未来課・こども家庭課・建築住宅課) 鳥栖市建設課・上峰町建設課・多久市建設課・みやき町建設課・佐賀市高齢福祉課・みやき町健康増進こども未来課

順不同、敬称略



## (2) 住宅ストック専門部会

氏名	所属等
後藤 隆太郎(部会長)	佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員
木下 里美	
野口 博	佐賀県優良住宅建設事業者協議会
福島 安信	佐賀県安全住まいづくりサポートセンター 副センター長
徳永 智子	特定非営利活動法人 消費生活相談員の会さが 理事
満原 早苗	(一社)佐賀県建築士会 女性委員会 委員長
千々岩 邦光	(一社)佐賀県宅地建物取引業協会 常務理事
行政	佐賀県(くらしの安全安心課・環境課・ 県民協働課・建築住宅課)

順不同、敬称略

## (3) 魅力ある地域づくり専門部会

氏名	所属等
三島 伸雄(部会長)	佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員
古川 久美子	
日隈 諒	NPO法人 Succa Senca
清水 耕一郎	(一社)佐賀県建築士会 理事
川崎 康広	川崎建築都市研究所
山口 誠二	(一社)佐賀県木材協会
千北 政利	(公社)全日本不動産協会佐賀県本部 本部長
行政	佐賀県(企画課・さが創生推進課・経営支援課・林業課・ 都市計画課・建築住宅課) 佐賀市企画政策課

順不同、敬称略

### 3. 用語の解説

あ行

#### 空家等対策協議会

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第7条の規定により、空家等対策計画の作成及び変更並びに空き家対策の実施に関する協議を行うために市町村が設置する組織。

#### 空家等対策計画

「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条の規定による市町村の計画で、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために作成する計画。

#### 空家特別措置法

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の略称。適切な管理が行われていない空き家等が、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等を活用促進することを目的として平成26年11月に成立した法律。

#### 空き家バンク

空き家の所有者から申し出のあった物件を市町村等が登録し、空き家を買いたい借りたいという希望者に、その物件の情報提供を行うもの。

#### 新しい介護予防・日常生活支援総合事業

市町村が中心となり、地域の実情に応じて、介護予防や生活支援などの多様なサービスを充実することにより、地域の支え合いの体制づくりを推進し、要支援者等に対する効果的かつ効率的な支援等を目指すもの。

平成26年の介護保険制度改正で、従来の介護予防事業が再編され、一般介護予防事業と介護予防・生活支援サービス事業から構成される。

#### インスペクション

調査、検査などの意味で、住宅の劣化状況、欠陥の有無等を現地調査により診断すること。

#### インフォーマルサービス

公的機関や専門職による制度に基づくサービスや支援(フォーマルサービス)以外の家族、近隣、友人、民生委員、ボランティア、非営利団体(NPO)などによる法制度に基づかない生活支援などのサービスのこと。

#### エコ住宅

自然エネルギー、高効率な設備等の利用により、環境に負荷をかけない方法で建てる住宅。



## 応急仮設住宅

災害救助法に基づき、災害のため住家が滅失した被災者のうち、自らの資力では住宅を確保することができない者に対し、簡単な住宅を仮設し一時的な居住の安定を図るもの。

## か行

### 改良住宅

住宅地区改良法に基づき密集した老朽住宅を除去し整備改善した住宅。

### 既存住宅

国内に建築されている既存の住宅のこと。

### 既存ストック

以前から存在する土地、施設、住宅などのこと。

### 既存住宅売買瑕疵担保保険

施主が安心して既存住宅の取引を行うための検査と保証がセットになった保険。

### 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組織。

### 居住支援サービス

家賃債務保証、身元保証、生活支援、見守り、金銭・財産管理、葬儀・家財整理など、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への円滑な入居を支援するサービス。

### グループホーム

病気や障害などで生活に困難を抱えた認知症高齢者や障害者が、専門スタッフ等の援助を受けながら、少人数、一般の住宅で共同で生活する居住形態。

### 景観協定

景観計画が定められた区域内で協定を結んだ住民らで守る自主的な景観ルール。

### 景観法

景観計画の策定等の総合的な施策を講じることにより、美しく風格のある国土の形成、潤いのある豊かな生活環境の創造及び個性的で活力のある地域社会の実現を図り、国民生活の向上並びに国民経済及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的としたもの。都市部だけでなく、農山漁村や自然公園の区域等も含めて幅広く対象としている。

## 元気高齢者社会参加活動推進制度

社会参加活動に取り組む高齢者を新たな公共の担い手とする制度。

## 建築協定

建築基準法に基づき、一定の区域内の土地所有者等の全員合意により、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠または建築整備に関する基準について協定を締結するもの。

## 公営住宅

公営住宅法に基づき地方公共団体が建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

## 公営住宅等長寿命化計画

公営住宅等ストックの適切なマネジメントを行うための計画。適切な点検、修繕、データ管理等を行い、公営住宅等の状況や公営住宅等に対する将来的な需要見通しを踏まえた各団地のあり方を考慮した上で効率的・効果的な団地別・住棟別の事業方法を選定するとともに、長寿命化のための事業実施予定一覧を作成することにより長寿命化に資する予防保全的な管理や改善を計画的に推進しライフサイクルコスト(LCC)の縮減等をめざすことを目的としている。

## 公営住宅入居資格世帯

公営住宅法に定める収入以下の低額所得者等で住宅に困窮している世帯。

## 公的賃貸住宅

公的資金により建設された賃貸住宅(公営住宅、改良住宅、地域優良賃貸住宅等)をいう。

## 高齢者住まい法

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の略称。高齢者の居住の安定を図り、もってその福祉の増進を図るための法律。

## 高齢者見守りネットワーク

地域の関係者が連携して、高齢者の安全安心な暮らしを見守る体制。

## さ行

## サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、安否確認、生活相談を行う高齢者向けの賃貸住宅で、都道府県へ登録された住宅。



## 佐賀県安全住まいづくりサポートセンター

中立、公平な立場で県民が安心して住宅に関する相談を受けることができるよう、(一社)佐賀県建築士事務所協会、(一社)佐賀県建築士会が設立した無料住宅相談の機関。

## 佐賀県遺産（22世紀に残す佐賀県遺産制度）

地域の宝となっている美しい景観の地区や地域を象徴する歴史的建造物を、22世紀までも残していくべきものとして「佐賀県遺産」に認定し、その保存、活用を支援するもの。

## 佐賀県在宅生活サポートセンター

高齢者の介護に関する知識や技術の向上、意識啓発を目的とした施設で、さまざまな講座、講習、研修を実施している。

## 「佐賀県産木材」地産地消の応援団

県産木材を積極的に利用、PRするために登録された企業、団体等。

## 佐賀県総合計画2015

将来(10年後)の佐賀県の姿を見据え、その実現に必要な4年間の方策を明らかにし、これからの県政運営の基本となる計画で、平成27年7月に策定したもの。

## 住生活

住まいのみならず、居住環境を含めた生活に関すること。いわゆる国民生活の三要素である「衣食住」の「住」に係るものであり、自然災害に対する安全性やコミュニティの形成等の地域における住環境の形成、交通サービスや福祉サービス等の居住サービスを含んでいる。

## 住生活基本法

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

## 住宅確保要配慮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、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。「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に規定される。

## 住宅すざろく

新しく住宅に住む場合、賃貸住宅からスタートし、住宅購入でゴールというこれまでの住宅取得等に対する価値観。

## 住宅ストック

国内に建築されている既存の住宅のこと。

## 住宅セーフティネット

住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な世帯が、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できるような様々な仕組みのこと。

## 収入区分

公営住宅法施行令第2条第2項に位置づけられた家賃算定の基礎となる入居者の収入区分で8つに区分されているもの。

## 収入超過者

公営住宅法に規定された基準を超える収入を一定期間以上有する公営住宅入居者。

## 出生率（合計特殊出生率）

15～49歳の女性の年齢別出生率を合計したもので、1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生涯の間に生むとしたときの子ども数に相当する。

## 省エネ法

昭和54年に制定された「エネルギーの使用の合理化をより一層推進するための法律」の略称。燃料資源の有効な利用の確保と建築物等についてのエネルギーの使用の合理化を総合的に進めることなどを目的とした法律。

## 消費生活センター

消費生活全般に関する苦情等を相談員が受け付け、公正な立場で処理する機関。

## 成果指標

展開する施策の成果を推し測る目標値。

## 生活支援コーディネーター

生活支援の担い手の育成やサービスの開発、関係者のネットワーク化、生活支援のニーズとサービスのマッチングなどのコーディネート業務を行う者。

## 生活支援サービス

高齢者が地域で安心して暮らすために必要なサービス。具体的には、見守り、外出支援、買物・掃除などの家事支援サービスのこと。

## た行

## 耐震改修促進計画

建築物の耐震改修の促進に関する法律及び国の基本方針に基づき、建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための計画。



## 耐震改修促進法

「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の略称。地震による建築物の倒壊等の被害から国民の生命、身体及び財産を保護するために、建築物の耐震改修の促進のための処置を講ずることにより建築物の地震に対する安全性の向上を図り、公共の福祉の確保に資することを目的とした法律。

## 地域共生ステーション

子どもから高齢者まで年齢を問わず、また、障害の有無に関わらず、誰もが自然に集い、住み慣れた地域の中で安心して生活していくことができるよう、様々な福祉サービスを、地域住民やCSO(市民社会組織)、ボランティア等が協働し、提供、支援していく地域の拠点。高齢者を中心にサービスを提供する「宅老所」と、高齢者から子どもまで幅広く寄り処の場として事業展開されている「ぬくもいホーム」がある。

## 地域包括ケアシステム

地域の実情に応じて、高齢者が可能な限り、住み慣れた地域で、その有する能力に応じ自立した日常生活を営むことができるよう、医療・介護・介護予防・住まい・生活支援が包括的に確保される体制のこと。

## 地域包括支援センター

介護保険法で定められた、地域住民の保健・福祉・医療の向上、虐待防止、介護予防マネジメントなどを総合的に行う機関。各区市町村に設置される。

## 地域優良賃貸住宅

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する賃貸住宅で、地方公共団体が供給するものと、県又は市に認定を受け、民間事業者等が供給するものがある。

## 地区計画

地区の特性に応じて、道路や公園等の地区施設の整備や用途の制限、敷地面積の最低限度等、建築物に関する制限を市町村が都市計画で定め、これに基づく条例により、開発行為や建築行為を規制・誘導する制度。

## 地区防災計画

一定の地区の居住者及び事業者が行う自発的な防災活動に係る計画。平成25年の災害対策基本法の改正において、新たに創設された。

## 中心市街地の空洞化

中心市街地の人口や商業施設等が減少し、郊外で増加すること。



## 長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年に制定され、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優良な住宅である「長期優良住宅」の普及の促進のため、構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有し、かつ、良好な景観の形成に配慮した居住環境や一定の住戸面積を有する住宅として認定を受けた住宅。

## 低炭素住宅

「都市の低炭素化の促進に関する法律」に規定する二酸化炭素の排出の抑制に資する建築物であって認定を受けた低炭素建築物新築等計画に基づき新築等が行われた住宅のこと。

## 伝統木造住宅

柱や梁などの木材を伝統的な構架・接合方法で組んだ木造住宅。

## 伝統的建造物群保存地区

文化財保護法に基づき、伝統的な建築物だけでなく、門や塀等の工作物を含め、地域の歴史や文化を伝える貴重な町並みを構成する要素として保存した地区。城下町、宿場町などの歴史的風致を形成した環境を保存するために市町村が定める。

## 特定空家等

空家特措法で規定する、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態の空き家。

## な行

### 認知症サポーター

認知症について正しく理解し、偏見を持たず、認知症の人やその家族を温かく見守る応援者。市町が開催する養成講座を受講すると認知症サポーターになることができる。

### ぬくもいホーム

地域共生ステーションのうち、サービス提供対象者を限定せず、高齢者から子どもまで幅広く寄り処の場としている施設。

## は行

### 倍率優遇制度

公営住宅の入居者を抽選で選ぶ場合に、高齢者等の当選倍率を優遇する制度。



## パブリックコメント

政策形成過程において計画等の案などを公表し、広く県民から意見や情報を求め、その過程の公正の確保と透明性の向上を図るとともに、県政に対する理解と参加を進めるための手続き。

## バリアフリー

住宅等において、高齢者や障害者等の身体特性に配慮して、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置等、様々な建築上の障害を取り除くこと。

## バリアフリーモデル住宅

バリアフリー住宅への改修事例等を実際に見て、触れて体験できる施設。

## ファミリーサポートセンター

市町が行う地域子育て支援の拠点施設。

## フォローアップ

計画における施策の推進状況を適切に把握すること(追跡調査)。

## 福祉のまちづくり条例

福祉のまちづくりについて、県、市町、事業者及び県民の責務等を明らかにするとともに、施策の基本的事項及び障害者、高齢者等が安全かつ円滑に利用できる施設等の整備に関し必要な事項を定めることにより、総合的な推進を図り、県民の福祉の増進に寄与することを目的に制定された条例。

## ふれあいサロン

地域の介護予防や生きがい・仲間づくりの輪を広げる拠点。

## ま行

### 街なみ環境整備事業

住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及びまちづくり協定を結んだ住民等が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業。

### まち・ひと・しごと創生法

少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくために、まち・ひと・しごと創生に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための法律。まち・ひと・しごと創生とは、豊かな生活を安心して営める地域社会の形成、地域社会を担う多様な人材の確保、地域における魅力ある多様な就業の機会の創出を一体的に推進すること。

## や行

### ユニバーサルデザイン

障害者・高齢者・健常者の区別なしに、全ての人が利用しやすい建築、空間、製品等をデザインすること。

### 用途廃止

公営住宅としての用途を廃止すること。

### 予防保全

建物を定期的に点検・診断し、異常や致命的な欠陥が発現する前に対策を講じること。

## ら行

### ライフステージ

人生における新婚期、育児期、教育期、老夫婦期等のそれぞれの段階

### リノベーション

既存の建物に大規模な改修工事を行い、用途や機能を変更して性能を向上させたり、付加価値を与えること。リフォームは「老朽化した建物を建築当初の性能に戻すこと」を指し、元に戻すための修復の意味合いが強いが、リノベーションは、修復だけでなく「用途や機能を変更して性能を向上させたり価値を高めたりする」行為も含むため、より良く作り替えるという目的が含まれている。

工事の規模も、間取りの変更を伴うような大規模なものを指すことが多い。

### リフォーム瑕疵担保保険（リフォーム瑕疵保険）

施主が安心してリフォームを行うための検査と保証がセットになった保険。

## 英語表記

### CSO

Civil Society Organizations(市民社会組織)の略。NPO法人、市民活動・ボランティア団体に限らず、自治会、老人会、PTAといった組織・団体も含めた呼称。

### DV

Domestic Violence の略。「配偶者からの暴力の防止及び被害者の保護に関する法律」における「配偶者からの暴力」とは、配偶者(婚姻の届出をしていないが、事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む)からの身体に対する不法な攻撃であって生命又は身体に危害を及ぼすものをいう。



## NPO

Non Profit Organization の略。民間非営利活動組織等と訳され、非営利(利潤の追求や利益の配分を目的としない)で自主的、自発的に公益的な活動を行う組織や団体のこと。

## 佐賀県住生活基本計画

－ 豊かな住生活の実現を目指して －

佐賀県 県土整備部 建築住宅課

〒840-8570 佐賀市城内1丁目1-59

電話：0952-25-7165

E-mail：[kenchikujuutaku@pref.saga.lg.jp](mailto:kenchikujuutaku@pref.saga.lg.jp)