

第Ⅲ章

住宅・住環境に関する法令・計画等の整理

Ⅲ. 住宅・住環境に関する法令・計画等の整理

これまでの、我が国の住宅政策は、住宅ストックの「量」の確保と居住水準の向上に一定の効果を上げてきた。しかしながら、社会経済情勢が大きく変化する中、住宅及び住環境の「質」については、未だ十分な水準とはいえない状況にあり、国民の住生活全般の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図ることが大きな課題となっていた。

このため、国民の住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策を推進していく際の基本となる住生活基本法を公布・施行し、国及び県では、法に基づき住生活基本計画を策定した。

1. 住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号 平成18年6月8日公布・施行）

（1）目的

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・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、住生活の安定確保及び向上の促進に関する施策を総合的・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。

（2）基本理念

- ①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
- ②良好な居住環境の形成
- ③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
- ④居住の安定の確保

（3）責務等

- ①国及び地方公共団体
 - ・住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の策定及び実施すること。
 - ・研究開発の促進、伝統技術の継承・向上を図ること。
 - ・教育活動・広報活動等を通じ、住生活の安定確保・向上促進に関し、国民の理解を深め、協力を得るよう努めること。
- ②住宅関連事業者
 - ・住宅の安全性・性能確保に必要な措置を適切に講ずること。
- ③関係者相互の連携及び協力
 - ・国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連絡を図りながら協力すること。

（4）基本的施策

- ①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
- ②地域における居住環境の維持及び向上
- ③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
- ④居住の安定確保のために必要な住宅の供給の促進等

2. 住生活基本計画

1) 住生活基本計画 全国計画 (平成18年9月策定)

(1) 目的・計画期間

住生活基本法に基づき、住生活安定向上施策を総合的かつ計画的に推進するため策定。
計画期間 平成18年度から平成27年度の10年間

(2) 基本的な方針

①住宅の位置付けと住生活安定向上施策の意義

- ・国民の住生活の安定確保・向上に関する施策は、総合的・計画的に推進されるものである。
- ・国・地方公共団体は、市場の適切・円滑な環境整備、適切な資源確保ができない場合、その誘導・補完を行うこと。

②施策についての横断的視点

- ・ストック重視
- ・市場重視
- ・福祉、まちづく等関連する施策分野との連携
- ・地域の実情を踏まえたきめ細やかな対応

(3) 目標・成果指標

①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| ・住宅ストック新耐震基準適合率 | 【75%(平15)→90%(平27)】 |
| ・共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率 | 【10%(平15)→25%(平27)】 |
| ・ストックの省エネルギー対策率 | 【18%(平15)→40%(平27)】 |
| ・リフォームの実施率 | 【2.4%(平11～15平均)→5%(平27)】 |
| ・25年以上の長期修繕計画に基づく積立金設定マンション割合 | 【20%(平15)→50%(平27)】 |

②良好な居住環境の形成

- | | |
|------------------------------|-----------------------------|
| ・重点的に改善すべき密集市街地(8,000ha)の整備率 | 【0%(平14)→おおむね100%(平23)】 |
| ・地震時に危険な大規模盛土造成地の箇所数 | 【約1,000箇所(平17)→約500箇所(平27)】 |

③国民の多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| ・住宅性能表示の実施率(新築) | 【16%(平17)→50%(平22)】 |
| ・既存住宅の流通シェア | 【13%(平15)→23%(平27)】 |
| ・住宅の利活用期間 減失住宅の築後平均年数 | 【約30年(平15)→約40年(平27)】 |
| 住宅の減失率 | 【約8%(平10～15)→約7%(平22～27)】 |
| ・子育て世帯の誘導居住面積水準達成率 全国 | 【42%(平15)→50%(平22)】 |
| 大都市圏 | 【37%(平15)→50%(平27)】 |

④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| ・最低居住面積水準未満率 | 【早期に解消】 |
| ・高齢者のいる住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー | 【29%(平15)→75%(平27)】 |
| 高度のバリアフリー | 【6.7%(平15)→25%(平27)】 |

2) 栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）（平成19年2月策定）

（1）目的・計画期間

地域の住宅事情の実態や特性を踏まえ、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具現化し、それらを総合的かつ計画的に推進していくための基本計画として策定したものの。

計画期間 平成18年度から平成27年度の10年間

（2）位置づけ

住生活基本計画（全国計画）に即し、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を定めたものであり、上位計画及び関連計画との連携・整合のもとに、広域的な行政主体として住宅政策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画である。

（3）基本的な方針

住生活基本法の基本理念にのっとり、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、実施する。

（4）基本目標・成果指標

①良質な住宅ストックの形成と既存住宅の有効活用

- | | |
|---|---------------------|
| ・新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 | 【71%（平15）→90%（平27）】 |
| ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子等で通行可能な住宅ストックの比率 | 【10%（平15）→25%（平27）】 |
| ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率 | 【17%（平15）→27%（平27）】 |
| ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 | 【3%（平15）→6%（平27）】 |

②良好な居住環境の形成

- | | |
|--------------|-----------------------|
| ・景観計画策定市町村割合 | 【0%（平16）→27%（平27）】 |
| ・災害に強い河川の整備率 | 【60.7%（平16）→64%（平27）】 |

③多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| ・新築住宅における住宅性能表示の実施率 | 【10%（平17）→33%（平22）】 |
| ・既存住宅の流通シェア | 【6%（平15）→12%（平27）】 |
| ・子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 | 【48%（平15）→55%（平22）】 |

④住宅セーフティネットの機能向上

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| ・最低居住面積水準未満率 | 【2.9%（平15）→早期に解消】 |
| ・高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 | 【26%（平15）→75%（平27）】 |
| ・高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率 | 【6%（平15）→25%（平27）】 |

（5）公営住宅の供給の目標量

県内における公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を把握し、当該世帯のために必要な公営住宅の供給の目標量を次のとおり定める。

- ・前期（H18～H22） 7,200戸
- ・全体（H18～H27） 15,300戸

3. 第5次宇都宮市総合計画

(1) 計画の役割・位置づけ

ア 役割

人口減少時代の到来，少子・高齢化の急速な進行，地方分権の本格化など，これまでに経験したことのない大きな環境変化の中で，市民が幸せに暮らせる都市として持続的に発展を続けるため，将来を長期的に見通し，まちづくりの目標を掲げ，それを実現するために必要な取組の方向を明らかにした計画で，まちづくりの指針となるもの。

イ 位置づけ

本市における最も上位の計画であり，総合的で計画的な市政運営の必要性から，基本構想の策定が地方自治法において義務付けられている。

(2) 計画の構成と期間

基本構想の実効性の確保，市民への説明等の観点から，3層構造の計画体系を採用。

① 基本構想

- ・ 目標年次 平成34年度（概ね15年後）

② 基本計画

- ・ 計画期間 平成20年度～平成29年度の10年間（前期5年，後期5年）

③ 実施計画

- ・ 計画期間 3年（毎年見直し）

(3) 将来のうつのみや像（都市像）・都市空間の姿

ア 将来のうつのみや像（都市像）

『くらしいきいき まちキラキラ つながる人☆夢のみや うつのみや』

「まちづくりの戦略的ターゲット（15年後のまちの状態）」が実現されたときの宇都宮市の姿である，「幸せに暮らせるまち」，「選ばれるまち」，「持続的に発展できるまち」を総合的に表現したもの。

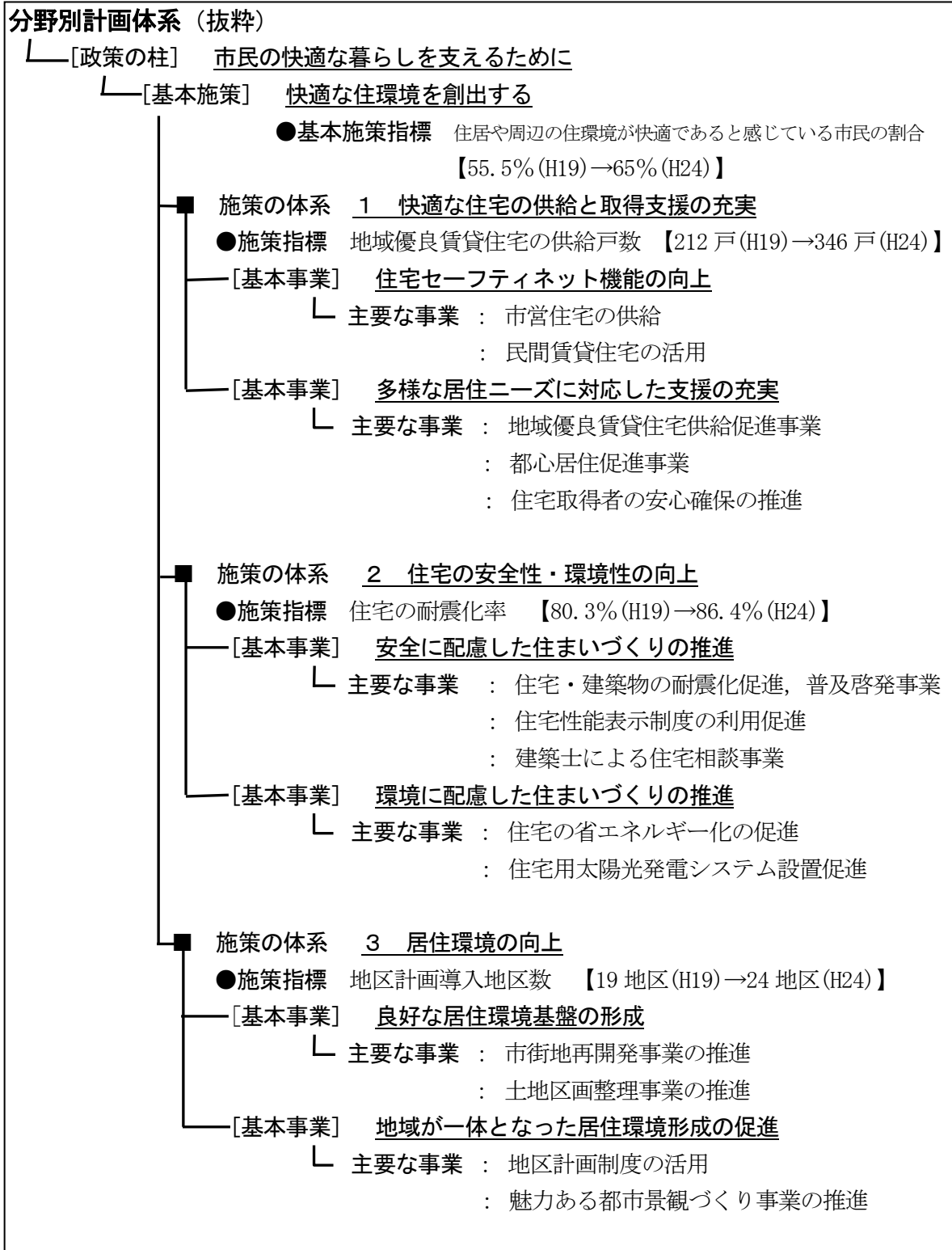
イ 都市空間の姿

『ネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）』

土地利用の適正化と拠点化の促進により，都市のコンパクト化（集約化）と拠点間の機能連携・補完のための軸を形成・強化する「ネットワーク化」（連携）が図られた，本市の都市の成り立ちを踏まえた，これからの人口規模・構造や都市活動に見合った都市の姿。

(4) 分野別計画

政策目的に応じた「政策の柱」を設定し、柱ごとに施策事業を体系化する。また、「政策の柱」において、環境分析や課題の重点化に応じて、それぞれ「施策」や「事務・事業」を重点化して設定する。



4. 宇都宮市住宅基本計画の検証

本市では、平成13年3月、宇都宮市住宅基本計画（計画期間：平成13年度～平成22年度）を策定し、その基本理念や基本目標を達成するため、様々な施策を展開してきた。

今回、本計画を策定するにあたり、宇都宮市住宅基本計画における具体的取組内容やその評価を明らかにし、本計画における課題抽出の参考とするため検証を行った。

各基本目標における検証結果は次のとおりである。

基本理念 **「誰もが安心して快適に住み続けられるゆとりある住生活の実現」**

基本目標（1）良質な住宅ストックの形成と活用による住まいづくり

<p>①良質な公的住宅の供給 ②良質な民間賃貸住宅の供給の誘導 ③住宅の取得・住宅改善への支援 ④新たな制度活用による良質な住宅の確保 ⑤住宅ストックや住宅市場の活用</p>	
取組み内容	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・「公営住宅ストック総合活用計画」の策定 ・住宅相談会の実施，ホームページにおける住宅建設等に関する情報の提供等 ・上原市営住宅及び山王市営住宅の建替え ・住宅性能表示の周知 ・耐震診断・耐震改修補助の実施 ・良質な民間住宅の供給誘導 等 	<p>市営住宅の建替えにより良質な公的住宅が供給された。</p> <p>また，耐震診断・耐震改修補助の実施や住宅相談会の実施等により，良質な住宅の供給が図られつつある。</p> <p>今後も，より一層，良質な住宅ストックの形成を図るため継続する必要がある。</p>

基本目標（2）多様なライフスタイルや住宅ニーズに対応できる魅力ある住まいづくり

<p>①職住接近型住宅の整備促進 ②住宅情報提供体制の整備推進 ③住宅供給システムの整備と住宅供給者の育成</p>	
取組み内容	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権制度についてパンフレット配布や住宅相談会での周知 ・住宅性能表示の周知 ・借上げ，買取り住宅制度の導入検討 ・特定優良賃貸住宅の供給（4棟76戸） ・市街地再開発事業 等 	<p>定期借地権制度や住宅性能表示制度の周知等，住宅に関する情報体制の充実化が図られた。</p> <p>また，特定優良賃貸住宅の供給や市街地再開発事業等により魅力ある住宅が形成されつつある。</p> <p>今後も，引き続き事業を継続することにより，より一層の効果が得られることと思われる。</p>

基本目標（3）少子・高齢社会に対応した住まいづくり

- ①住宅改造システムの整備
- ②少子高齢社会に対応した住まいづくりの確保
- ③福祉など関連施策との連携によるサービスの充実
- ④住み続けられる良好なコミュニティの形成

取組み内容	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者向け優良賃貸住宅の供給（2棟60戸） ・シルバーハウジング住宅の供給（32戸） ・身障者住宅の供給（4戸） ・高齢者向対応住宅の取得・改善等の補助（35件） ・市営住宅のバリアフリー化・ユニバーサルデザイン化（市営住宅3棟で対応）等 	<p>高齢者向け優良賃貸住宅やシルバーウジング住宅等により，高齢社会に対応した良質な住宅の供給が図られた。</p> <p>今後も，引き続き事業を実施するとともに，各種制度や事業のPRを充実させ，少子・高齢社会に対応した住環境づくりを行う必要がある。</p>

基本目標（4）まちづくりと連携した豊かな住まいづくり

- ①計画的なまちづくりと連携した住宅・宅地の整備
- ②地域特性に応じた適正な土地利用の誘導と周辺環境と調和した市街地の形成
- ③中心市街地の活性化に資する住まいづくり
- ④魅力ある住宅地景観の形成
- ⑤地域の文化や資源を活かした魅力ある住宅・宅地の形成
- ⑥市民主体による住まいづくり・まちづくり活動への支援

取組み内容	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業による住宅供給計画 ・若年夫婦世帯家賃補助制度の実施 ・特優賃・高優賃事業の実施 ・区画整理事業等による住宅密集地における防災の向上 ・地区計画制度等による地域特性を活かした住宅の整備，住環境の創出 ・「住宅相談会」での住宅や住環境に関する情報提供等 	<p>中心市街地では，若年夫婦世帯家賃補助制度や高齢者向け優良賃貸住宅の供給等により地域の活性化が図られるとともに，市街地再開発事業による住宅供給が計画されるなど良好な居住環境が形成されつつある。</p> <p>また，区画整理事業等による住宅密集地での防災向上や地区計画制度等の導入等により，良質な住宅の整備・住環境の創出が進められており，これら事業を継続することにより，より一層，豊かな住まいづくりが図られることと思われる。</p> <p>なお，商店街の再生や公共用地の複合利用については，居住動向の把握や今後の見通しなどを踏まえ，施策の方向性について検討を行う必要がある。</p>

基本目標（5）安全で安心して生活できる住まいづくり

- ①災害に強い安全な住まいづくり
- ②人にやさしいまちづくり・住まいづくり
- ③環境に配慮した住宅・住環境づくり

取組み内容	評価
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震診断の相談窓口設置 ・無料簡易耐震診断，耐震診断補助金制度の実施 ・環境と共生した住宅整備（太陽光発電システム設置費補助制度）の実施 ・市営住宅建替による防災設備の設置 等 	<p>耐震診断・耐震補助制度の実施や太陽光発電システムへの補助制度等により，災害や環境に対応した住宅への誘導が図られている。</p> <p>市民の住宅の耐震性や環境に配慮した住宅への関心が高まっていることから，継続して実施する必要がある。</p>