

- 2 連携の強化**
- (1) **住まい・まちづくりに関する学習機会の創出の推進**
- 県民の住まい・まちづくり活動に対する意識の高揚と主体的な取り組みを促すため、住まい関連団体等との連携により、住まい・まちづくりに関する学習機会の創出を推進し、県民の意識啓発を図る。

- (2) **情報提供・広報活動の充実**
- 本計画における住宅施策を推進するためには、各主体の連携、参加、協力が必要である。このためには、県民や民間事業者などが住まいやまちづくりに関心を持つこと、基礎知識を持つことが重要な課題となる。これらの認識のもと、県民や民間事業者など各主体が知識や理解を深めるための情報を的確に提供し住まいづくりに活用できるように、相談機能の充実、情報提供体制の整備を推進する。
 - ホームページの内容の充実や適切な更新を図るとともに、ホームページ上でアンケート調査や提案募集を行うなど双方向性を活かし、県民や事業者等からの声を施策に反映するなど、インターネットを活用した情報提供・広報活動の充実を図る。

- (3) **各分野との連携**
- 県計画は、住生活に関する様々な分野の課題を整理し、総合的に計画したものである。したがって、都市計画、福祉、産業、環境、教育などの分野と連携を一層強化しながら計画の実現に向け取り組んでいく。

3 各主体の行動・判断の基準

各主体が、住まいづくり・まちづくりの様々な活動・連携に取り組む際に必要となる行動・判断の指針を以下に示す。

- (1) **住宅性能水準**
- 住宅性能水準は別記1による。
- この水準は、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る。

- (2) **居住環境水準**
- 居住環境水準は別記2による。
- この水準は、良好な居住環境を確保するための指針となるものである。

- (3) **居住面積水準**
- 居住面積水準は別記3、別記4による。

別記3の誘導居住面積水準は、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、住宅ストックの質の向上を誘導するための指針である。

別記4の最低居住面積水準は、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、水準未達の世帯の早期解消を目指す。

別記 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、個人のライフパター、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、個人のライフパター、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。

別記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。

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
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、グリーンバナ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を維持し、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。

別記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、別記1の住宅性能水準の基本的機能を充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (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㎡×世帯人数+25㎡
- (2) 都市型誘導居住面積水準
 - ① 単身者 40㎡
 - ② 2人以上の世帯 20㎡×世帯人数+15㎡

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の概要がある場合には摘要後の世帯人数）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

別記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、別記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。

- 2 世帯人数（注1の概要がある場合には摘要後の世帯人数）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
 - ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

附 用語の解説

ア行

【NPO】民間非営利組織を示す Non-Profit-Organization の略。非政府・非営利のボランティア活動を中心とし、福祉、人材、環境問題から途上国援助まで幅広い市民活動を行うもの。

【応急仮設住宅】災害救助法により「自らの資力では住宅確保が出来ない被災者に対し簡単な住宅を建設し一時的な居住の安定を図る」ことを目的として建設されるもの。

カ行

【介護保険】要支援、要介護となったときに所要の保険料負担のもとで在宅介護または施設介護に係わる一定の給付を行う社会保険制度。介護サービスなどのソフト面だけでなく、高齢者対応住宅の新築や改修といったハード面についても給付を受けられる。平成 12 年度から開始された「居宅サービス介護予防サービス」、「施設サービス」、「地域密着型サービス・地域密着型介護予防サービス」がある。

【瑕疵担保責任保険】住宅瑕疵担保履行法により、新築住宅を引き渡す建設業者等は資力確保措置が必要となり、保証金の供託を行わない事業者は瑕疵担保責任保険への加入が義務付けられている。住宅の売主などが引き渡し後に瑕疵の補修などを行った場合、その要した費用に対して保険金が支払われる。万が一、売主等が倒産等により補修などができない場合には、住宅購入者に直接保険金が支払われる。

【既存住宅の円滑な流通を促進する情報ネットワーク】レインズ(REINS)とレインズ・国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータネットワークシステムのことであり、「Real Estate Information Network System」の頭文字をとって各づけられている。不動産物件情報やオンラインネットワークにより指定流通機構のホストコンピュータに登録し、多くの取引関係者が物件情報を共有することにより、迅速に情報交換を行い、不動産取引の拡大を図るもの。

【居住水準】世帯の人員や構成に対応した住まいの広さや居室の条件。

【居宅サービス】介護保険制度により要介護認定者がその心身の状況等に応じて受けられるサービスのうち、自宅で受けられるもの。訪問介護、訪問看護、訪問リハビリテーション、デイサービス、ケアプラン、ショートステイ、福祉用具貸与及び住宅改修がある。要支援認定者に対しては、「介護予防サービス」として、同様のサービスが提供されている。

【グループホーム】認知症高齢者や障害者などが専門スタッフによる食事の提供や介護等の生活援助などの支援のもと集団で暮らす家のこと。

【景観計画】景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる良好な景観の形成に関する計画のこと。景観計画を策定するに、景観計画区域内における、建築物の建築等の行為が、届出・報告により規制や抑制できるほか、景観重要建造物や景観重要公共施設の指定、景観協定など景観法に規定する制度が活用できる。

【景観地区】景観法（平成 16 年制定・施行）の規定に基づき、市町村が市街地の良好な景観の形成を図るため都市計画に定めた地区。市町村は、景観法に基づき景観計画区域より、より積極的に景観の形成や誘導を図りたい場合、都市計画として、景観地区を定め、建築物の形態意匠、建築物の高さ、壁面の位置、建築物の敷地面積について制限できる。

【景観法】我が国で初めての景観に関する総合的な法律。身近な街なみ景観から、田園景観、集落景観、自然景観など、良好な景観を守り、育て、創出していくことを目的としている。

【経費供与サービス】無料又は低額な料金で老人を入居させ、食事の提供その他日常生活上必要な費用を支弁する施設であって、ケアハウスは身体機能の低下等が認められ、または高齢者のため独立して生活するには不安が認められる者であって、家族による援助を受けることが困難なものを、A 型は身寄りがなく、家族との同居が困難な者を、B 型は自らの自費の程度で健康状態にある者を入所させる施設。

【公営型地域優良賃貸住宅】特定優良賃貸住宅の用途の変更のための廃止後、特定優良賃貸住宅として管理する予定であった期間を、公営住宅の人員基準により管理されるもの。

【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ない、住宅に困難する低所得者へ低廉な家賃で賃貸する住宅。

【公営住宅専長寿命化計画】県営住宅や市町村営住宅などの公営住宅ストックの長寿命化を図り、長期視点から計画的な修繕や改善を進めていくための計画。

【公的賃貸住宅】地方公共団体が整備する公営住宅などの住宅、都市再生機構又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅などがある。

【コミュニティ】一般的には地域共同社会と訳される。都市計画の分野では、主として、住民相互の協力と連携による地域のまちづくり事業や身近な生活環境施設の整備事業などにおいて使われる。

サ行

【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行い、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。高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）の改正により平成 23 年度に創設された。

【最低居住面積水準】住宅基本計画の中で、健康で文化的な生活の基礎として必要不可欠な水準としている。世帯員数等に応じて、住戸の規模・設備・性能等について基準が定められている。

【CIL】直交集成版、ひき板又は小角材（これらをその繊維方向を互いにほぼ平行にして長さ方向に接合接合して調整したものを含む。）をその繊維方向を互いにほぼ平行にして幅方向に並べ又は接合したものを、主としてその繊維方向を互いにほぼ直角にして積層接合し3層以上の構造を持たせた一般材のことをいふ。

【市街地再開発事業】低層の木造建築物などが密集し、環境の悪化した市街地において、建築物と公共施設を一体的に整備することにより、土地の高度利用と都市機能更新を図ることを目的とした事業。

【指定住宅処分処理機関】住宅性能表示制度において住宅性能評価を受けた住宅でシラフが起きた場合、その処分処理にあたる国が指定した機関。山梨県では山梨県弁護士会が指定されている。

【終身建物賃貸借制度】高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が生きていく限り存続し、死亡したときに終了する借家契約を締結することができる。バリアフリー化等一定の条件を満たし、知事の認可を受けた賃貸住宅に適用される。

【住生活基本法】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明らかにするにとともに、施策の基本となる事項を定めることと趣向な住生活を実現するための法律。平成 18 年施行。

【住宅市場】個人の住宅建設、分譲住宅の購入、中古住宅の購入、賃貸住宅への入居、住宅のリフォームなど、経済主体の自由な意思に基づき、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。

【住宅性能表示制度】住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）に基づき制度の一つで、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するため、構造耐力、省エネルギー性、遮音性等の住宅の性能を共通ルールにより表示する制度で、消費者は住宅の性能の相互比較ができる。対象住宅は、新築住宅及び既存住宅。

【準景観地区】都市計画区域及び市町村都市計画区域外で景観計画区域において、積極的に景観形成を図る地区について指定するもの。建築物や工作物のデザイン・色彩などについて認定制度が適用される。

【住宅サービスネットワーク】住宅市場の中で独力では住宅を確保することが困難な人たちが、それぞれの所得、家族構成、身体状況等に合った住宅を確保できるようにするための政策的な支援。

【ストック】住宅の場合には、ある時点におけるすべての住宅の数。対になる言葉としては「フロー」があり、これはある一定期間に供給される住宅の量のこと。

【スマートハウス】節電などの省エネ、太陽光発電等によりエネルギーを作り出す創エネ、蓄電池によりエネルギーを蓄える蓄エネをHEMS（Home Energy Management System）の形で、家庭のさまざまな電気機器をつないで、エネルギーの使用状況を見える化したり、各機器をネットワークしてエネルギーの自動制御ができる仕組みのこと。へムスによりコントロールできる住宅のこと。

【その他空き家】住宅・土地統計調査における空き家のうち、二次的住宅(別荘等)、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えるなどに取り壊すことになっている住宅などを指す。

各行

【耐震改修】住宅の耐震性に不安がある場合に早期の補強を図ること。木造住宅に関しては、(財)日本建築防災協会等から一般の市民でも自分で行える「わが家の耐震診断」、建築士を対象とした「木造住宅の耐震精密診断と補強方法」等が刊行されている。

【耐震診断】予想される大地震に対して、その建物が必要な耐震性能を保有しているかどうかを判断するために行う手法。

【長期優良住宅】長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成 21 年)により創設された制度。111のものを一つづつきちんと手入れして長く大切に使う」という考え方に基づく住宅建築に切り、環境への負荷の低減と、建替えに係る費用の削減を図ることを目指したものである。耐震性能、耐久性能、維持管理・更新の容易性などの性能水準を例とした住宅が認定され、税制などでの優遇措置を受けられる。

【DV被害者】配偶者からの暴力被害者。

【特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅】中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するため、特定優良賃貸住宅制度に基づき供給される土地所有者等の建設・管理する一定の基準を満たす賃貸住宅、建設費や家賃の減額に対する補助、税の優遇等の措置が講じられている。特に公共団体が建設・管理するものを、特定公共賃貸住宅という。

ナ行

【二地域居住】世帯で2つの住居を持ち、例えば、平日は家族の働き手が勤め先に近い場所で単身で暮らし、週末は郊外の自宅で家族とともに過ごすような居住形態。なお、住居が複数の場合は複数地域居住ということもある。

ハ行

【バリアフリー】高齢者や障害者等の日常生活行動の上での制約をできる限り排除するため、身体機能の低下や障害等に配慮した設計・仕様のこと。住宅においては、床の段差の解消、手すりの設置等がある。

フ行

【マンション管理士】マンション管理適正化法第30条第1項の登録を受け、マンション管理士と名称を用いて、専門的知識をもって、管理組合の運営その他マンションの管理に関し、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことを業務とする者という。

ヤ行

【山梨県緑化計画】山梨県環境緑化条例に基づき、これからの緑化施策の総合的かつ計画的な推進を図るための計画

【優先入居】特に住宅に困窮する者について、抽選に依らず優先的に入居を認める制度。

【誘導居住面積水準】長期的な視点にたつて、住宅ストック全体の水準向上を誘導するためのガイドラインとしての性格を有する水準であり、郊外及び都市地域以外の地域における戸建て住宅居住を想定した「一般型」と、都市の中心及び周辺における共同建て居住を想定した「都市型居住型」の2種類がある。

【優良建築物等整備事業】民間の任意の建築活動を共同事業へと転換・誘導し、市街地におけるオープンスペースを整えた優良な建築物の建設促進、環境の整備を行い、併せて防災性、安全性の向上を図ることを目的とし、国、地方公共団体が各種の助成を行う制度。

【有料老人ホーム】高齢者に配慮された集合住宅に「食事や介護等の各種サービス機能」がついたもので、介護が必要な方も、必要のない方も選ぶことができる住まいの一つ。大きく、「介護付」住宅型、「健康型」の3類型に分類され、「介護付」のホームは介護保険事業者の指定を受けて、ホームが提供する介護サービスに介護保険が使える。

【ユニバーサルデザイン】ユニバーサルは「普遍的な、すべての」という意味。子供からお年寄りまで(できる限り多くの)あらゆる人が利用しやすいようにはじめから考えてデザインした建築物とすること。

【養老老人ホーム】65歳以上の者であつて、身体上若しくは精神上又は環境上の理由及び経済的理由により居宅での生活が困難な者を入所させ養護する施設。

ラ行

【ライフスタイル】生活様式。衣・食・住をはじめ交際や娯楽なども含んだ暮らしの総称を指す。

【リバースモーゲージ】住宅等の資産はあつても現金収入が少なく、生活費や福祉サービス費用が精えない高齢者のために、自己の保有資産を担保に資金の提供を受け、生活資金や福祉サービスに充てるという制度。

【リフォーム】住宅改修のこと。主に同所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替えることをいう。