

佐賀県住生活基本計画 【案】

「安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して」



佐賀県

令和5年1月

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…………… 3
- 4. 佐賀県住生活基本計画の構成 …… 4

第 1 章 現状と課題

- 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 …… 17
- 3. 地域に関する現状と課題 …… 25

第 2 章 基本的な方針と基本理念・目標

- 1. 基本的な方針 …… 31
- 2. 基本理念・目標 …… 35

第 3 章 目標を達成するための施策と成果指標

- 1. 計画の体系 …… 38
- 2. 施策 …… 40
- 目標 1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現 …… 41**
 - 1. 住宅の確保に特に配慮を要する人の安定した暮らしを支える住まいの確保 …… 41
 - 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 …… 44
- 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 …… 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. 空き家の適正管理と既存住宅の有効活用 …… 50
- 目標 3 佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり …… 52**
 - 5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進 …… 52
 - 6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進 …… 55
- 3. 成果指標 …… 58

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…………… 61
2. それぞれの役割…………… 61
3. 関係部局間の横断的連携と協働…………… 62
4. 計画のフォローアップの実施…………… 63

第5章 住宅セーフティネットに関する供給の目標

1. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実…………… 65
2. 公営住宅の供給の目標…………… 66
3. 賃貸住宅の供給の目標…………… 76
4. 高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標…………… 79

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…………… 81
2. 現状に関する補足データ…………… 97
3. 住生活基本計画における「水準」について…………… 104

巻末

1. 佐賀県住生活基本計画等策定委員会 委員名簿…………… 111
2. 専門部会 委員名簿…………… 111
3. 用語の解説…………… 113

1. 計画策定の趣旨

佐賀県では、「豊かな住生活^{※1}の実現を目指して」を基本理念とした「佐賀県住生活基本計画(平成28年度～平成37年度)」を平成28年度に策定し、「地域に安心して住み続けられる暮らしの実現」など3つの目標を掲げ、住宅確保要配慮者^{※2}に対する居住支援、住宅の耐震化、空き家対策などに取り組み、一定の成果を上げてきました。

しかしながら、近年の人口減少や少子高齢化の進展に加え、自然災害の頻発・激甚化、さらに新型コロナウイルスの感染拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の変化など、社会環境は大きな変革の時期を迎えています。

こうした社会環境の変化は住宅政策においても例外ではなく、住宅確保要配慮者や多様化する住まいのニーズへの対応に加え、安心して住み続けられる住まいづくりのための政策を展開する必要があります。

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^{※3}」や「住生活基本計画(全国計画:令和3年3月策定)」を踏まえて、「佐賀県住生活基本計画(令和4年度～令和12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^{※4}、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

※2 高齢者や障害者、低所得者等、住宅の確保に特に配慮を要する方々

※3 将来(10年後)の姿を見据えた県政運営の基本となる計画

※4 市民活動・ボランティア団体、自治会、老人会、PTA等の組織・団体



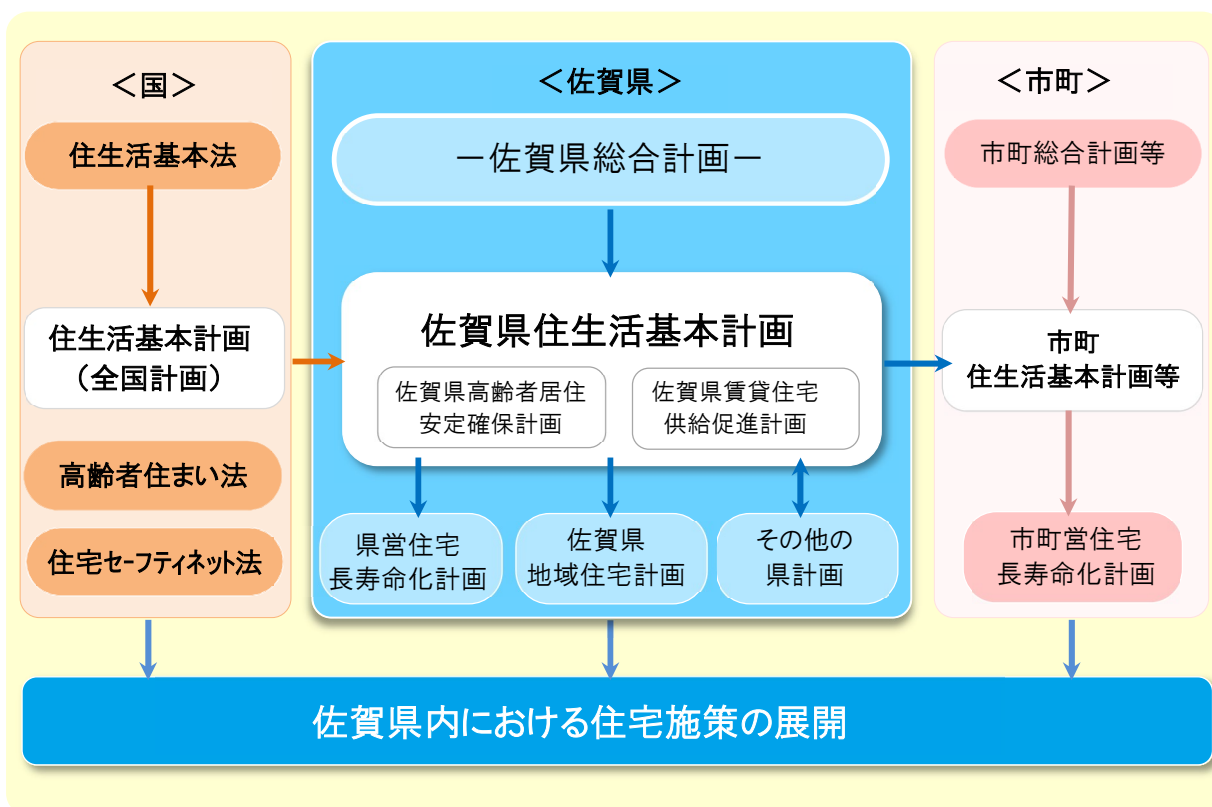
2. 計画の位置づけ

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」として位置付けるものであり、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。

なお、本計画は、

- ・高齢者の居住の安定確保に関する法律(以下、「高齢者住まい法」という)第4条に基づく「佐賀県高齢者居住安定確保計画」
- ・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」という)第5条に基づく「佐賀県賃貸住宅供給促進計画」

を内包するものとします。



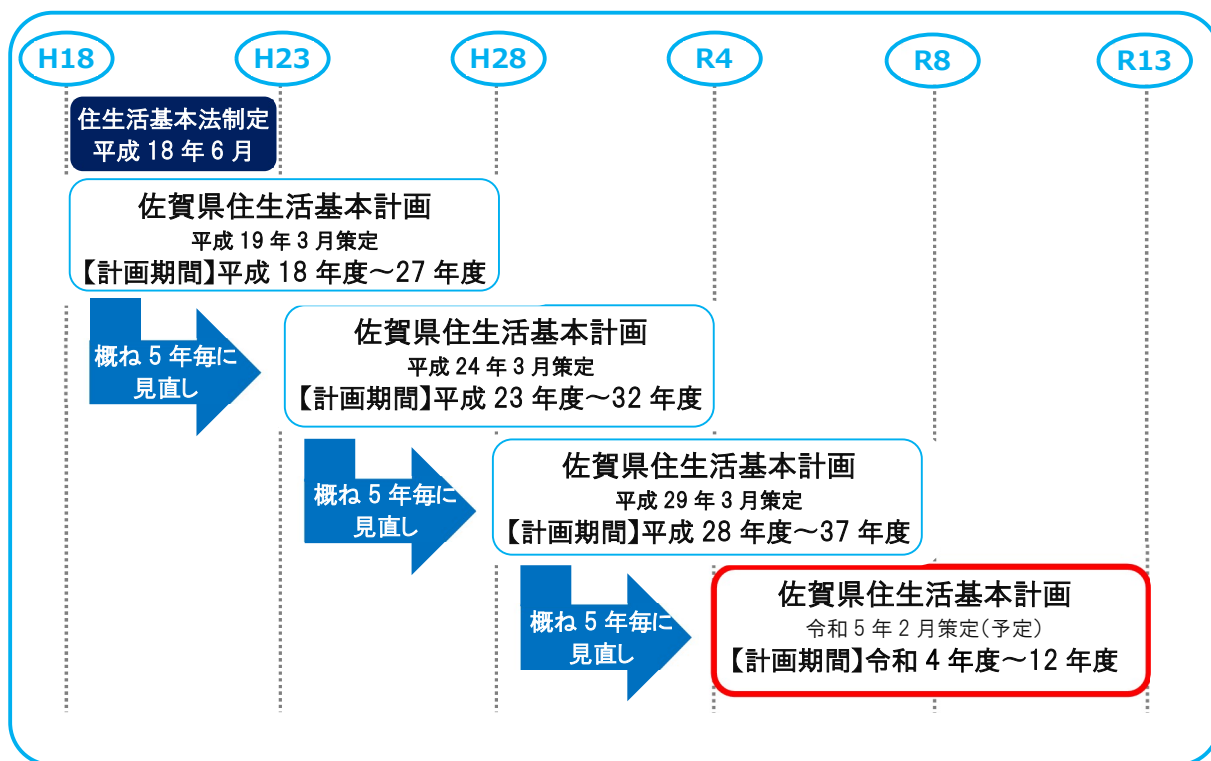
3. 計画期間

佐賀県住生活基本計画は、「令和4年度(2022年度)から令和12年度(2030年度)」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。

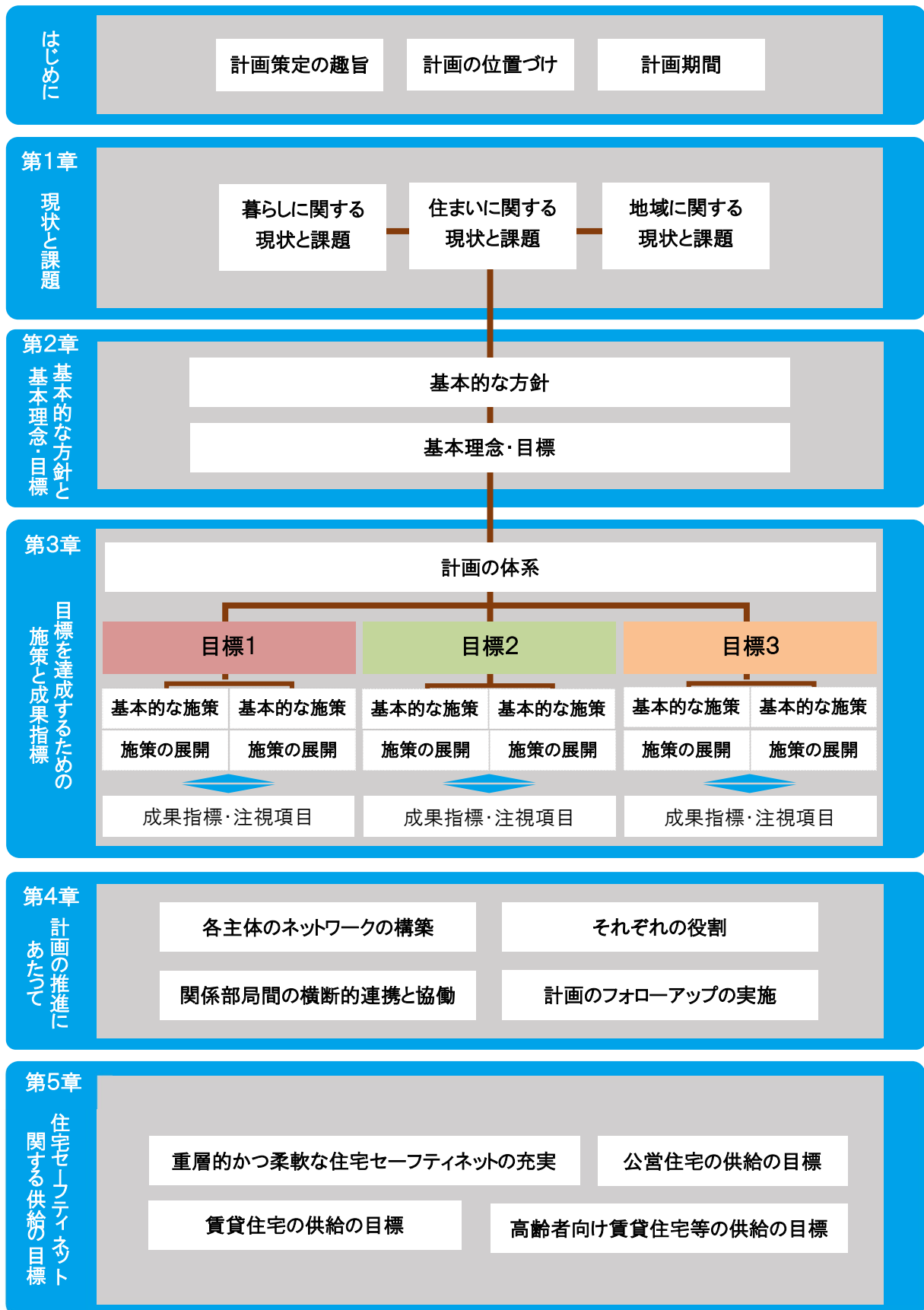
令和4年度（2022年度）から令和12年度（2030年度）

佐賀県住生活基本計画の変遷





4. 佐賀県住生活基本計画の構成



なお、本計画に内包する計画とその定める事項及び掲載章は下表のとおりです。

計画名	定める事項	掲載章
佐賀県高齢者 居住安定確保計画	1. 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標	第5章
	2. 目標を達成するために必要な事項 イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項 ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項 ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項 ニ 高齢者居宅生活支援事業用施設の整備の促進に関する事項 ホ 高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項	第3章、第5章
	3. 計画期間	はじめに
佐賀県賃貸住宅 供給促進計画	1. 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標	第5章
	2. 目標を達成するために必要な事項 イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項 ロ 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に関する事項 ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項	第3章、第5章
	3. 計画期間	はじめに

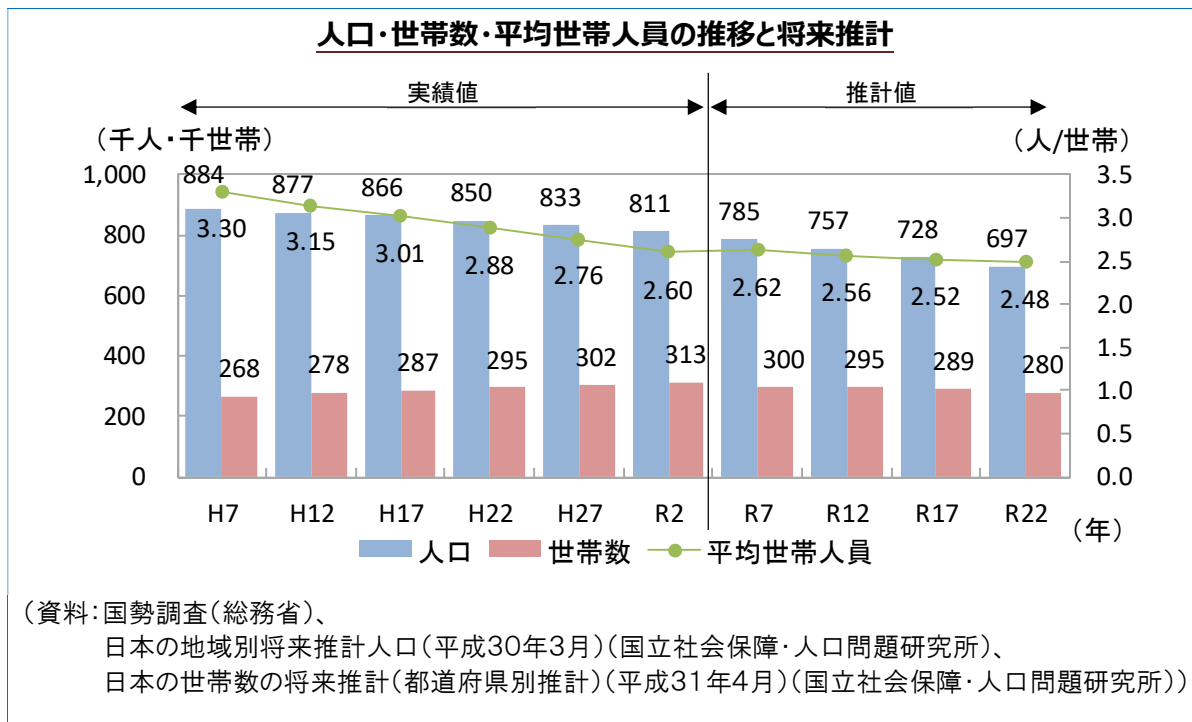


第 1 章 現状と課題

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年から減少傾向にあり、令和12年には約75万7千人になると推計されています。また、世帯数は令和2年の約31万3千世帯をピークに、減少に転じると推測されます。

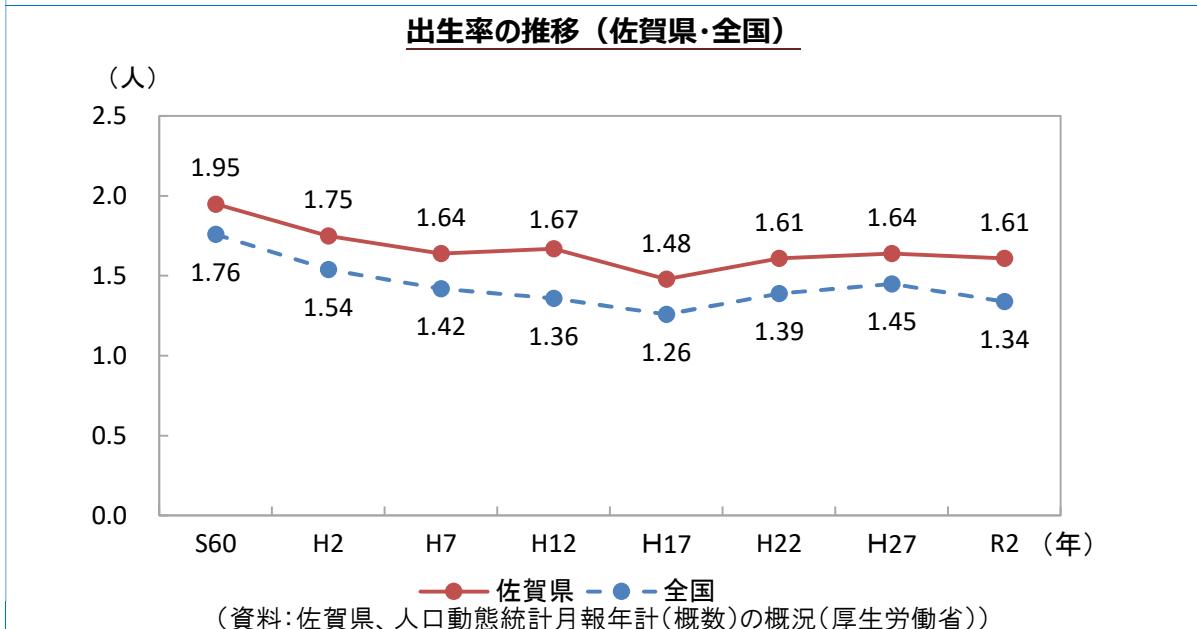
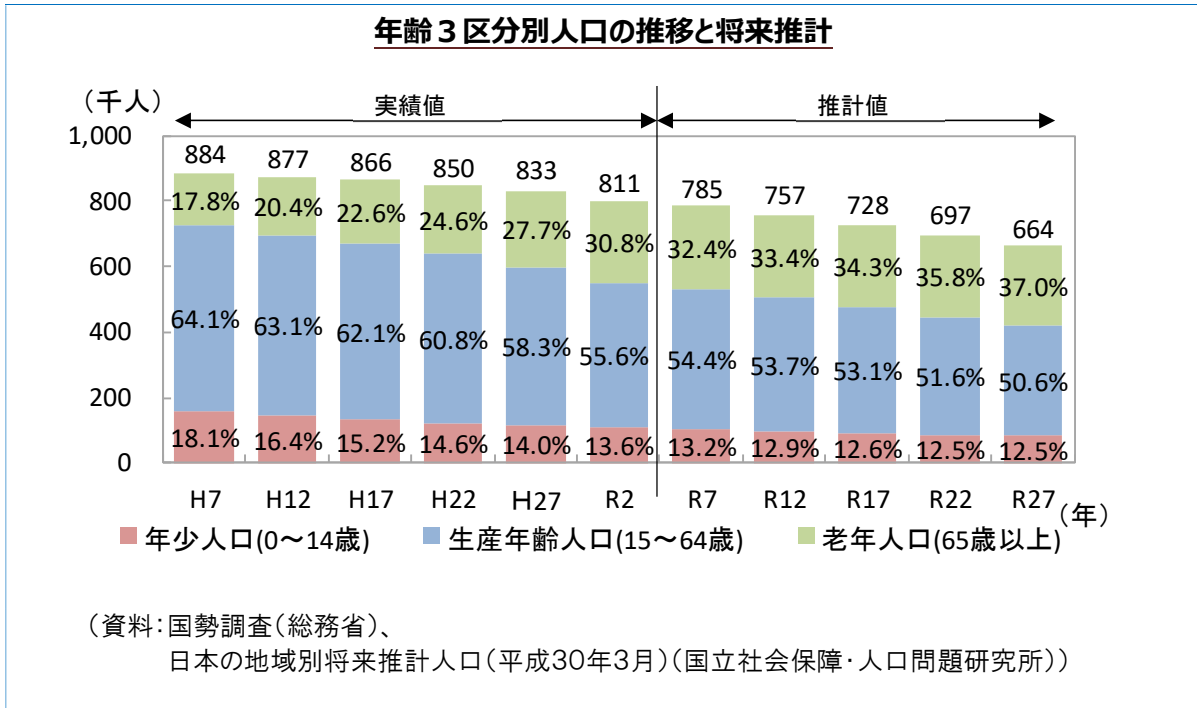




(2) 少子・高齢化の進展

年齢別人口をみると、令和12年には、0歳から14歳までの年少人口率が約13%、65歳以上の老年人口率が約33%になると推計されており、少子・高齢化の進展が予想されています。

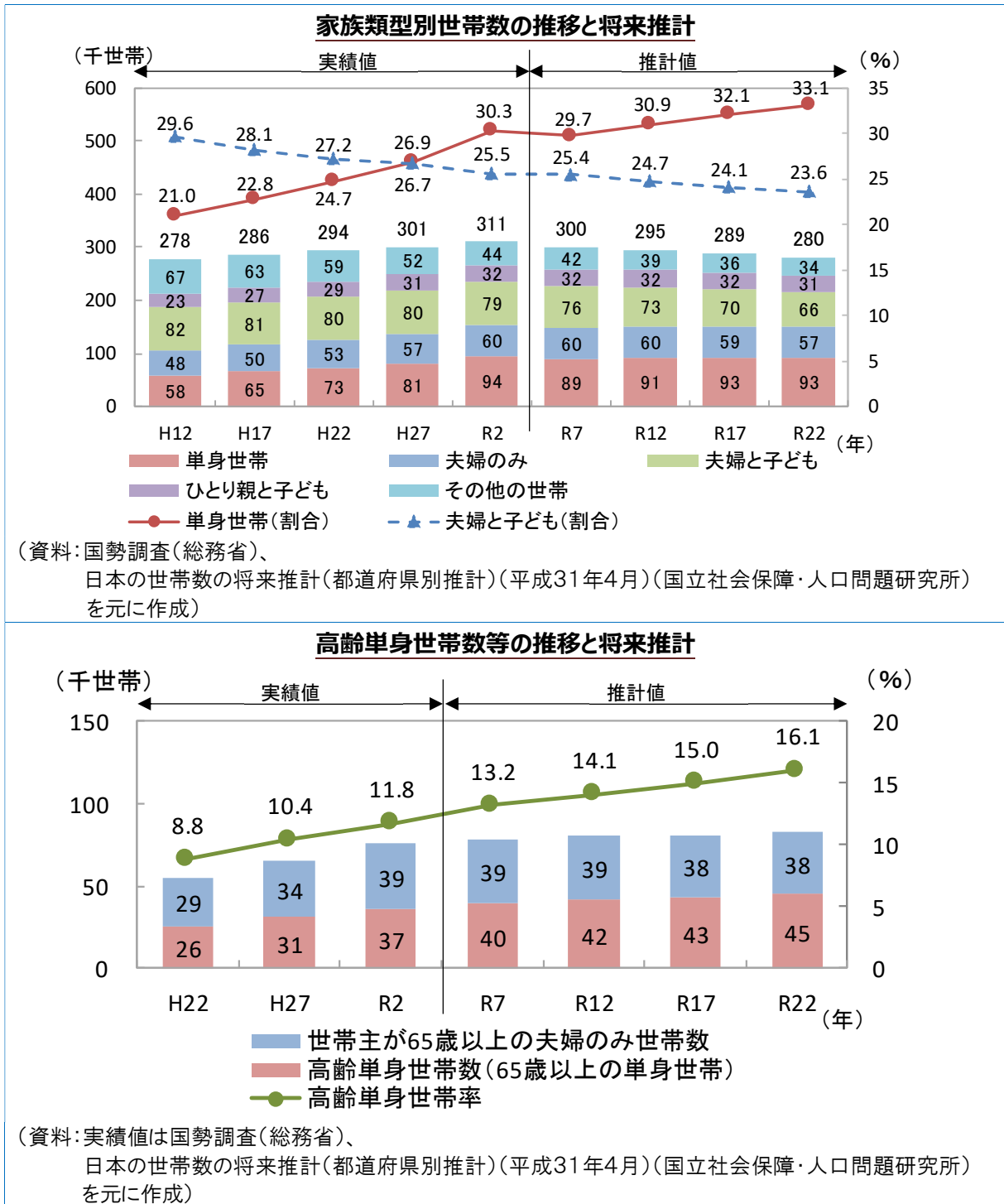
出生率は全国値を上回る水準で推移し、最近10年間はほぼ横ばいとなっています。



(3) 世帯の動向

家族類型別にみると、夫婦と子どもの世帯は平成27年をピークに微減となる一方、単身世帯の増加が続くと推測されています。

また、高齢単身世帯(65歳以上の単身世帯)と、世帯主が65歳以上の夫婦のみの世帯は近年増加しており、高齢単身世帯率は今後も増加を続けると推測されています。

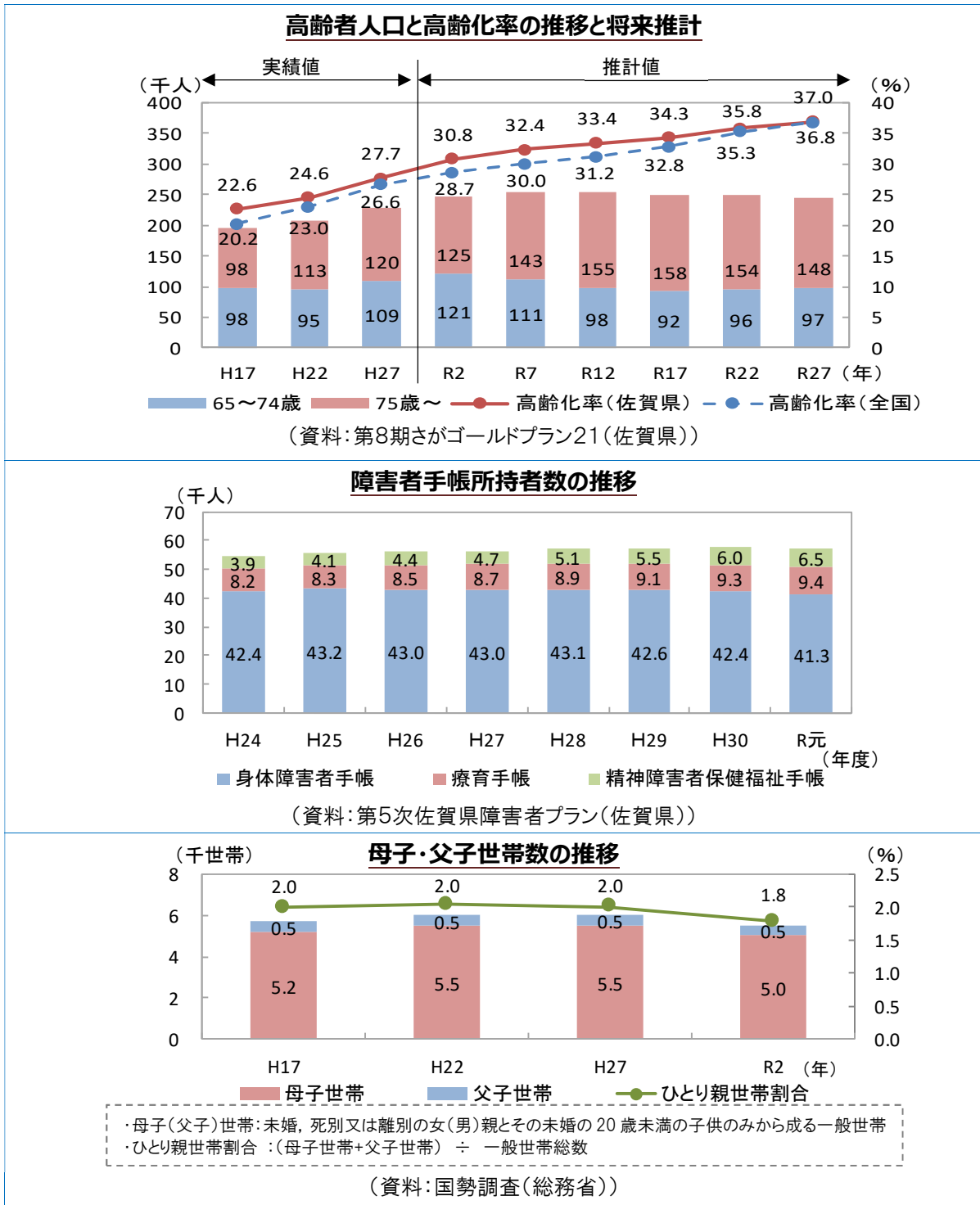




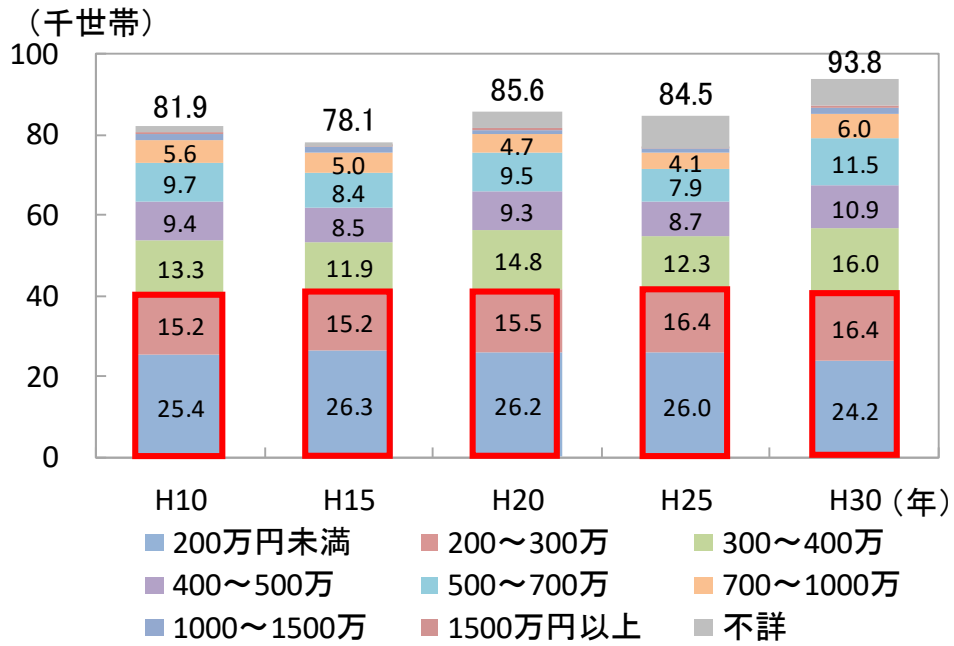
(4) 住宅確保要配慮者の多様化

65歳以上の高齢者人口は令和7年にピークを迎え、その後減少すると推測されています。

また、障害者、ひとり親世帯(母子・父子世帯)、借家に住む低額所得者は微減しており、生活保護世帯数は近年ほぼ一定で推移しています。

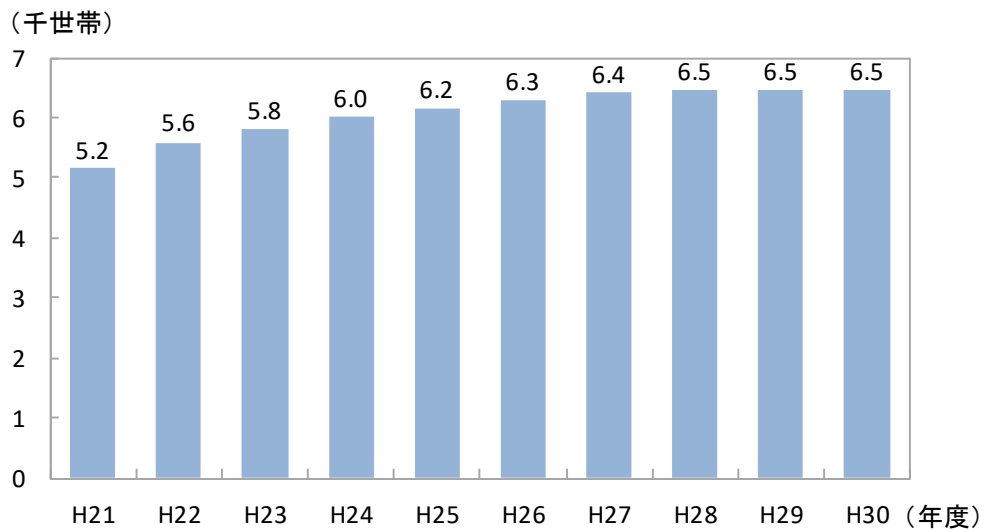


収入階級別世帯数の推移（佐賀県・借家）



(資料:住宅・土地統計調査(総務省))

生活保護世帯数の推移

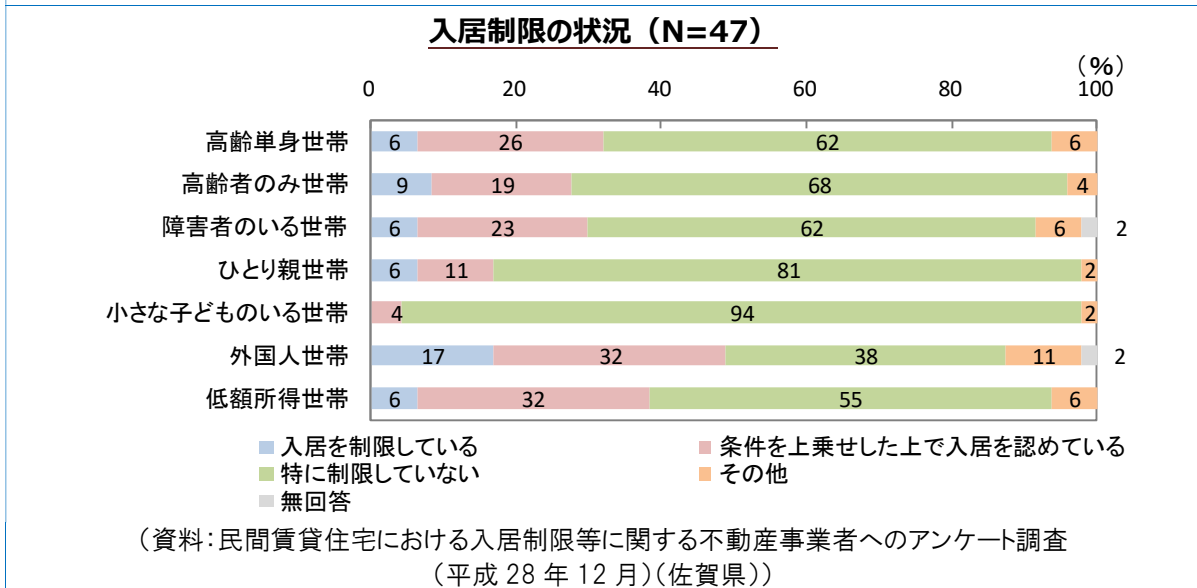
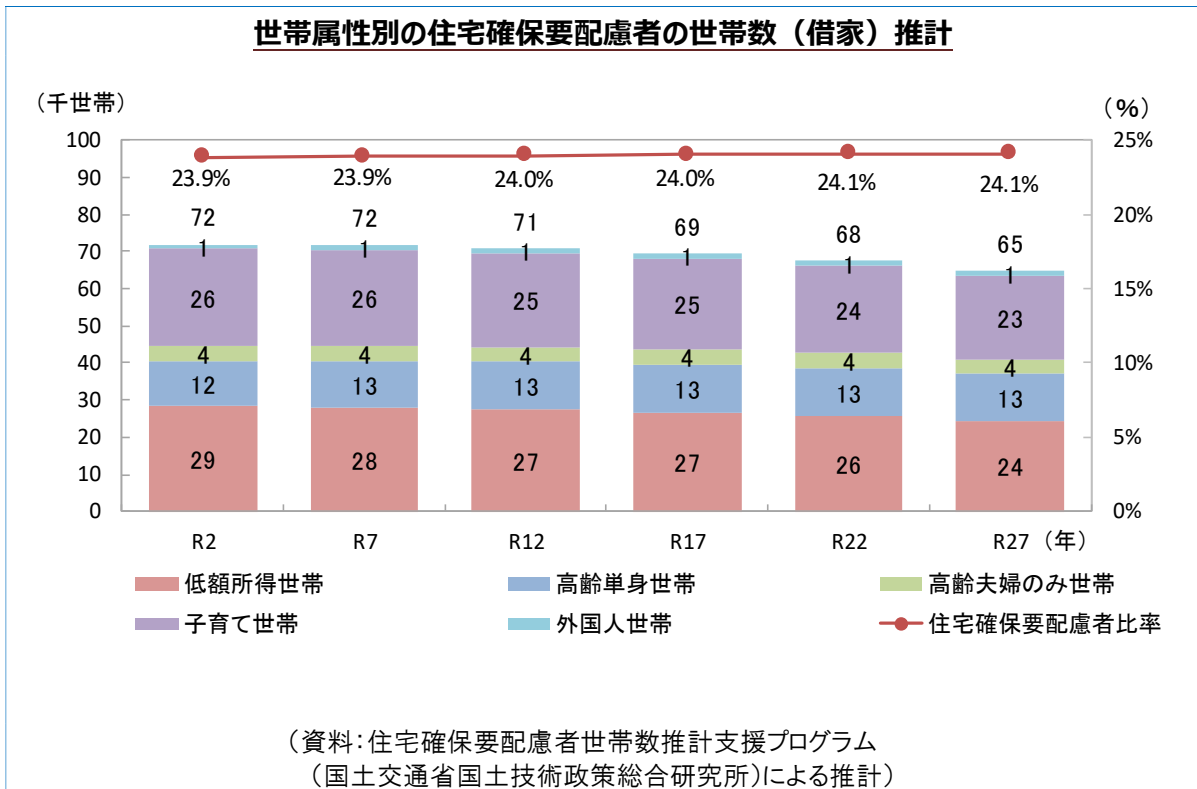


(資料:佐賀県統計年鑑)

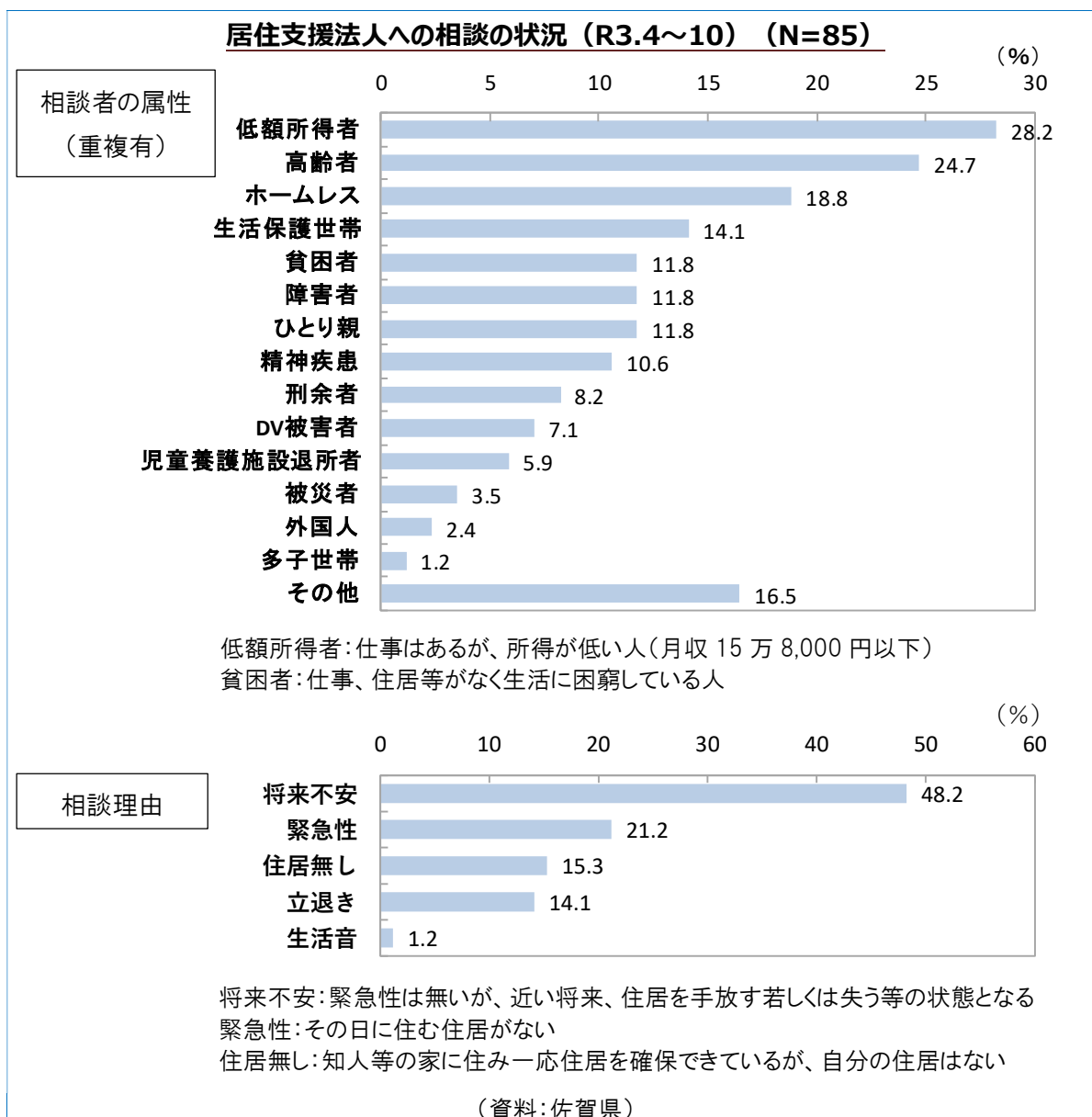


住宅確保要配慮者の推計によると、低額所得世帯、60歳以上の高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯、子育て世帯、外国人世帯を合計した世帯数は現状よりやや減少すると推測されていますが、全世帯に占める住宅確保要配慮者の比率は微増すると推測されます。

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅へ入居する際、入居の制限や条件が課されている実態があります。



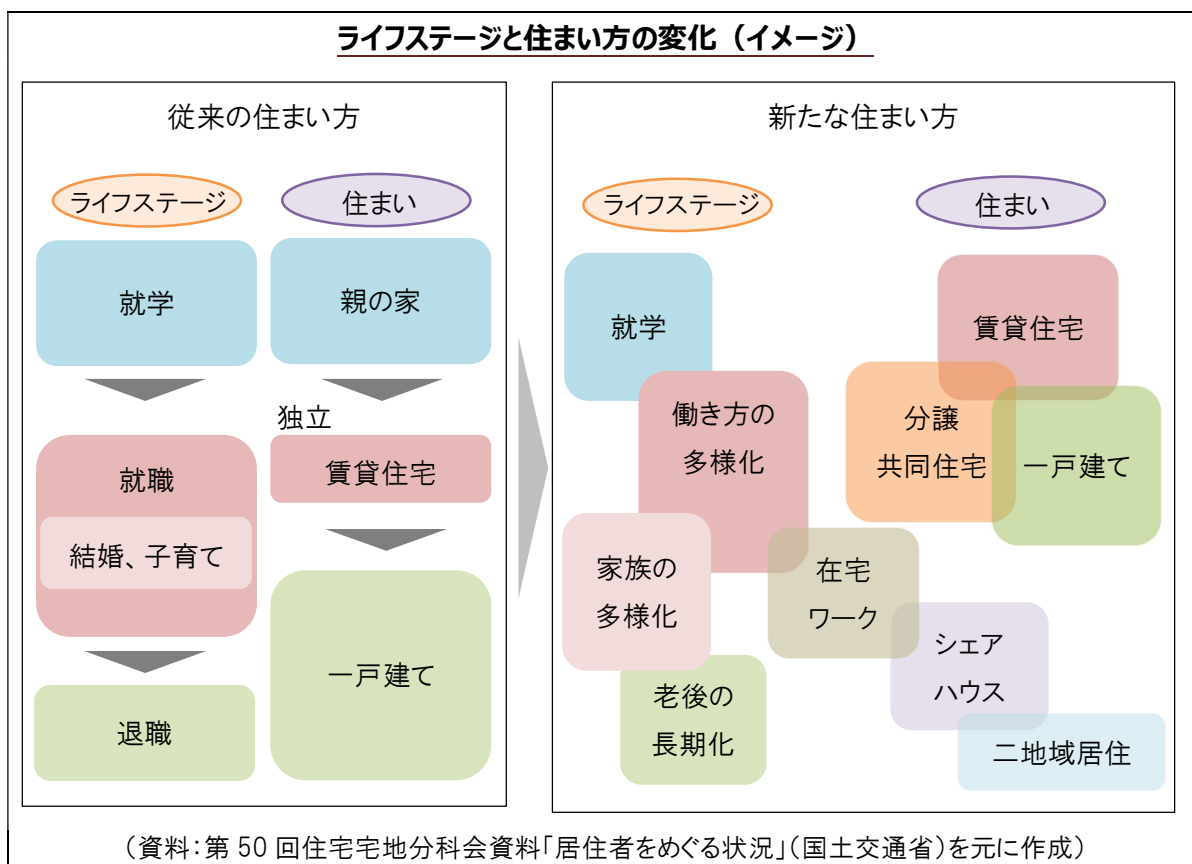
居住支援法人^{※1}への相談者は低額所得者や高齢者だけでなく、ホームレス、障害者、ひとり親、刑余者など、多様化しており、一人の方が複数の課題を抱えているケースもあります。相談理由は「将来不安」が半数近くを占めており、その日に住む住居がない緊急性の高い相談も見受けられます。



※1 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、家賃債務保証の提供、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県に指定されたもの

(5) 多様化する居住ニーズ

社会環境の変化に伴いライフステージ^{※1}や住まいに関する価値観が多様化しています。従来の賃貸住宅から始まり最終的に一戸建て住宅に住むという「住宅すごろく」から、新たな価値観のもと、住まいや住まい方も多様化しており、シェアハウスや二地域居住^{※2}など、様々な住まい方も見られます。



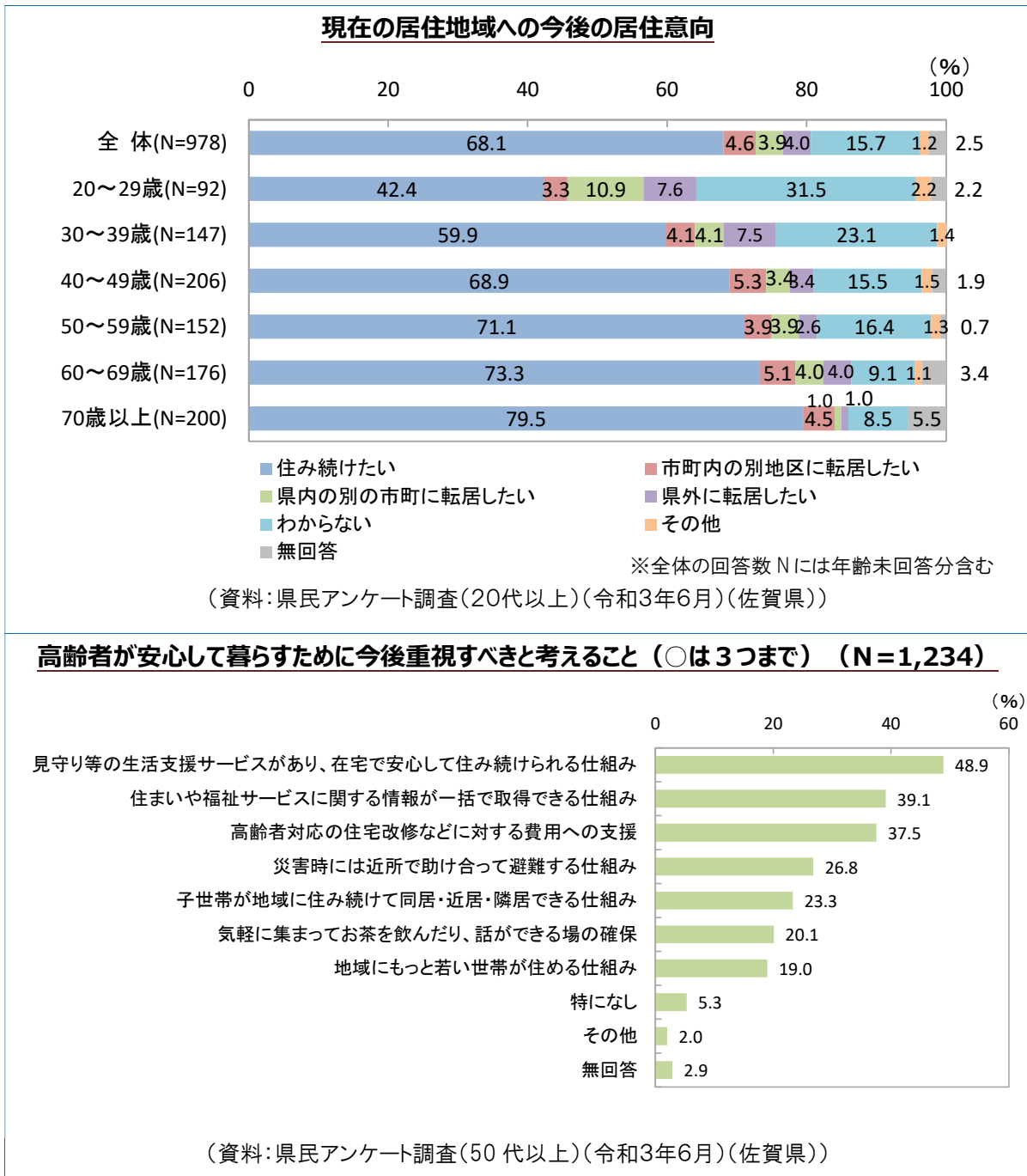
※1 人生における就学、就職、結婚、子育て、退職等のそれぞれの段階

※2 都会と地方等の二つの地域に住居を構えて生活すること

(6) 今後の暮らしに対する意向

今後の住まいに対する意向については、現在の居住地域に「住み続けたい」が68.1%となっており、年齢が高くなるほど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ことについては、「見守り等の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」の割合が高くなっています。





▼ 暮らしに関する課題

課題

- ・人口減少、少子・高齢化が一層進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての方を地域で見守り、支え合うコミュニティの維持が必要です
- ・多様な住宅確保要配慮者に対応できるよう、きめ細やかな居住支援サービス[※]の提供が必要です
- ・ライフスタイルや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等との連携が必要です

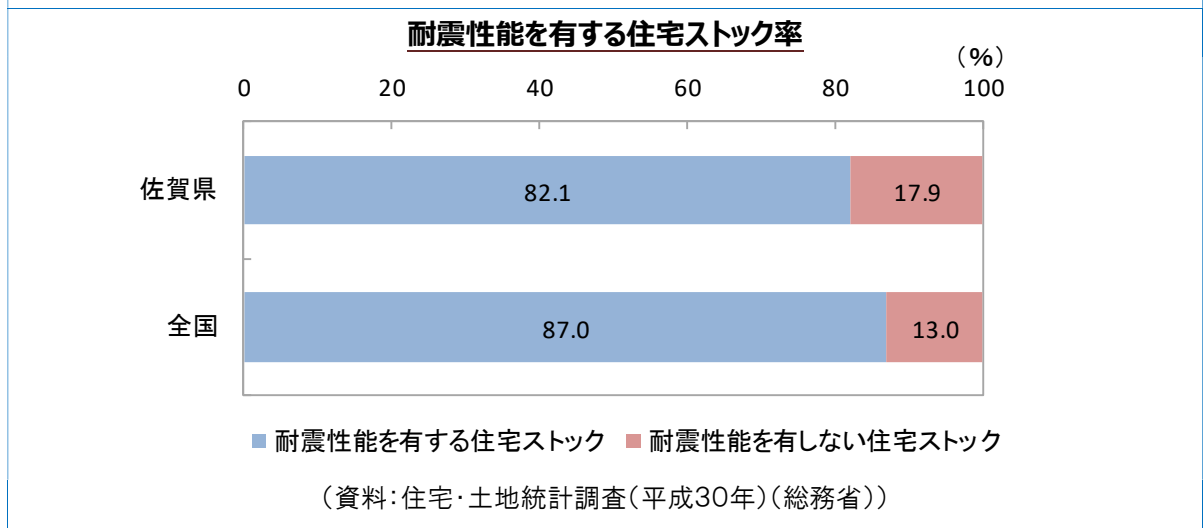
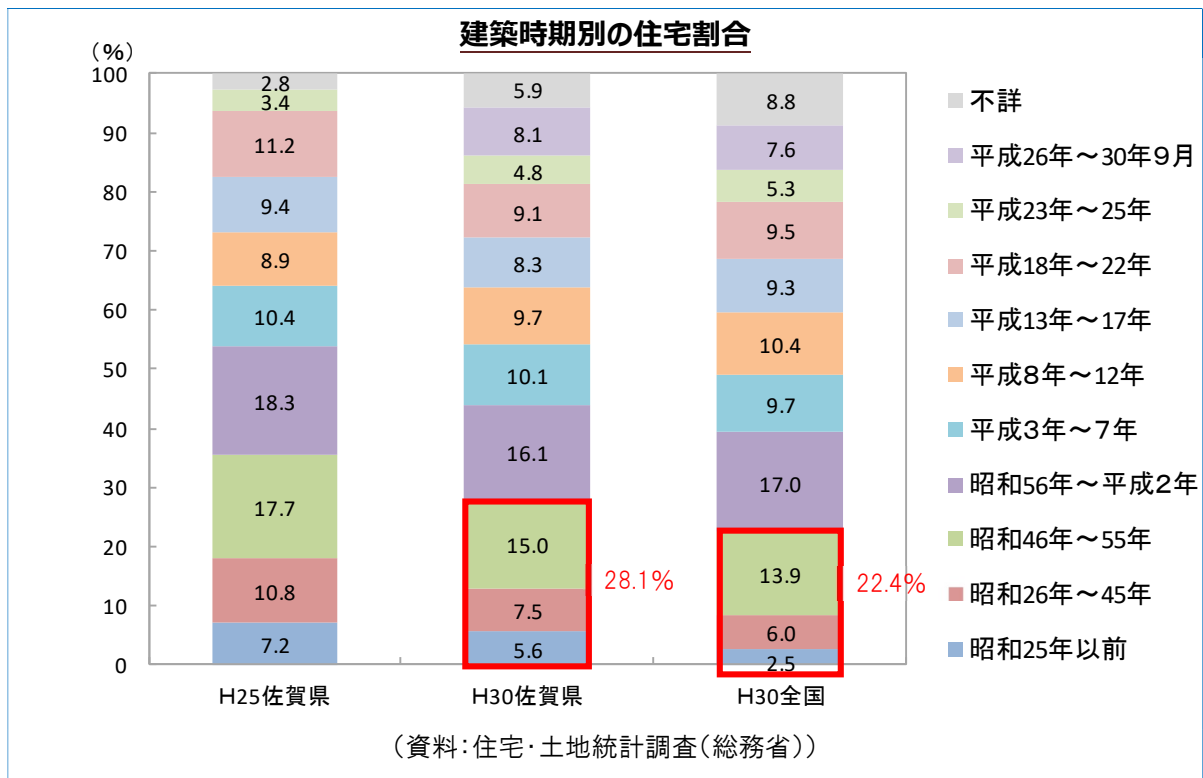
※1 家賃債務保証、身元保証、生活支援、見守り、金銭・財産管理、葬儀・家財整理など、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への円滑な入居ができるよう支援するサービス

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、平成30年時点で28.1%となっており、平成25年と比較すると減少しているものの、全国平均(22.4%)と比較すると高い割合となっています。

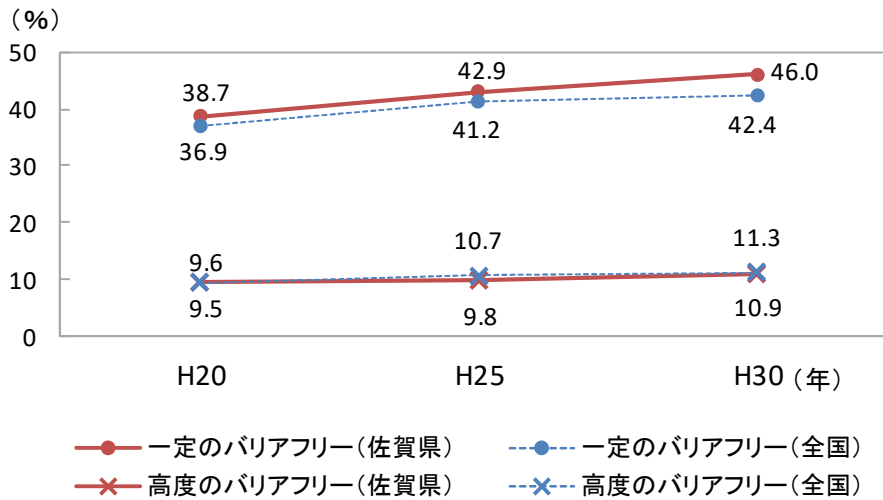
また、耐震性能を有する住宅ストック率については、82.1%となっており、全国平均(87%)と比較してその率は低く、住宅の耐震化が遅れています。【佐賀県の特徴】



高齢者が居住する一定のバリアフリー※¹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)率は平成30年時点で46.0%と、平成25年と比較して増加し、全国平均よりやや高くなっています。

また、太陽光発電等の創エネルギー設備の設置率は全国平均を上回っていますが、窓の断熱化等の省エネルギー化は全国平均を下回っています。

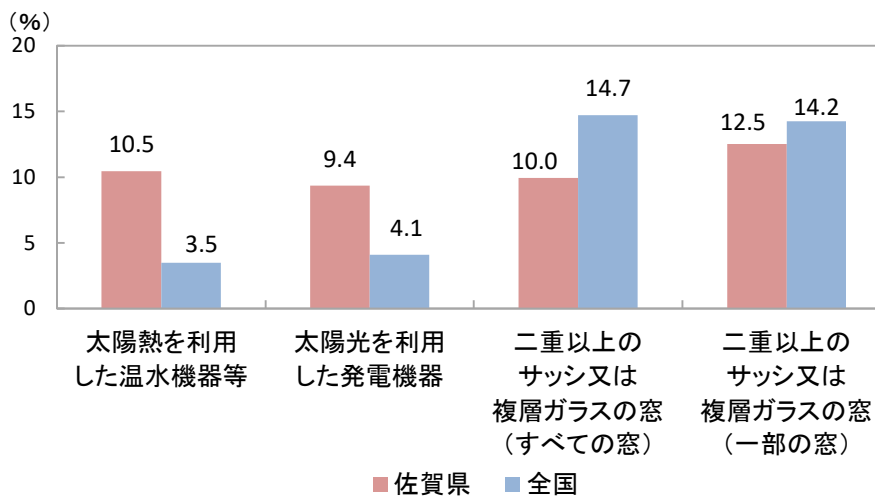
バリアフリー化率の推移 (65歳以上の高齢者のいる世帯)



・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))

省エネルギー化の状況 (佐賀県、全国)



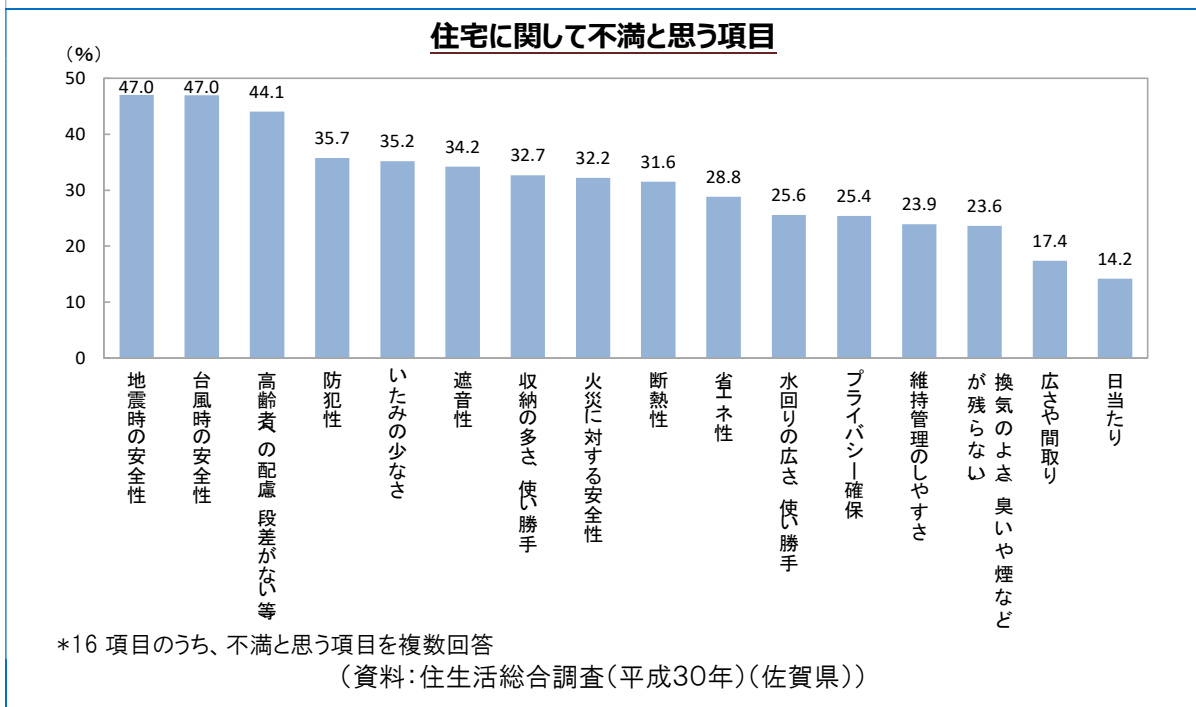
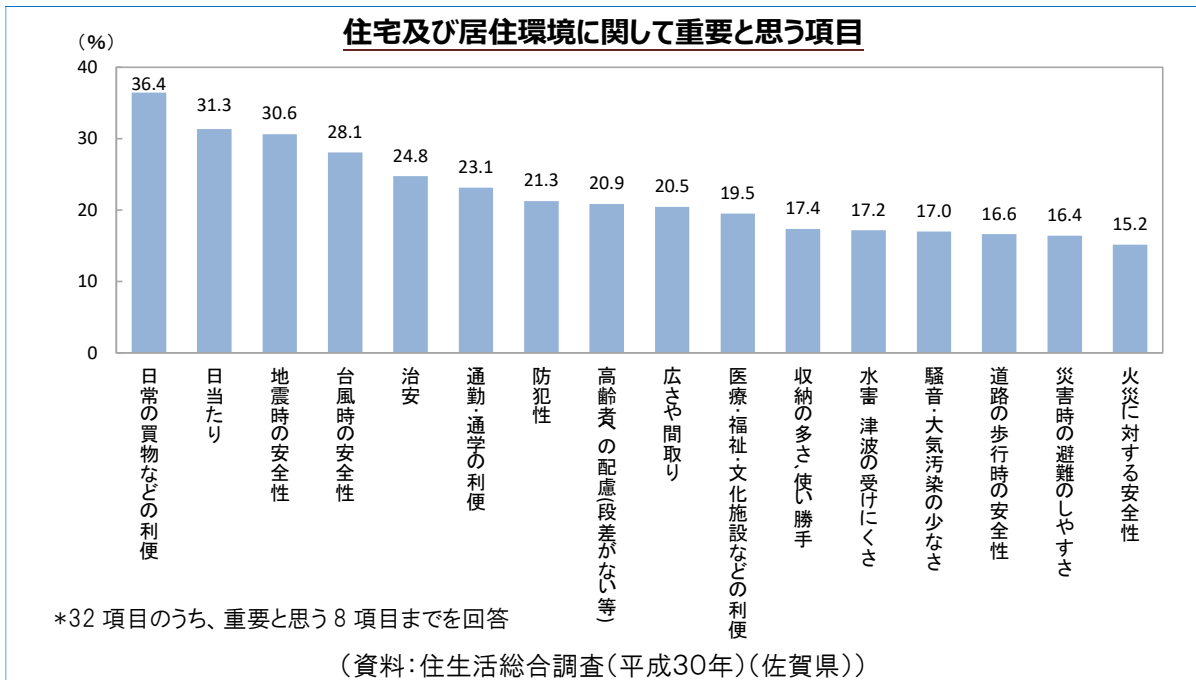
(資料:住宅・土地統計調査(平成30年)(総務省))

※1 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。

(2) 住宅に対する県民ニーズ

住宅及び居住環境に関して重要と思う項目のうち、「地震時の安全性」は30.6%、「台風時の安全性」は28.1%となっており、性能や安全に関する項目が上位となっています。

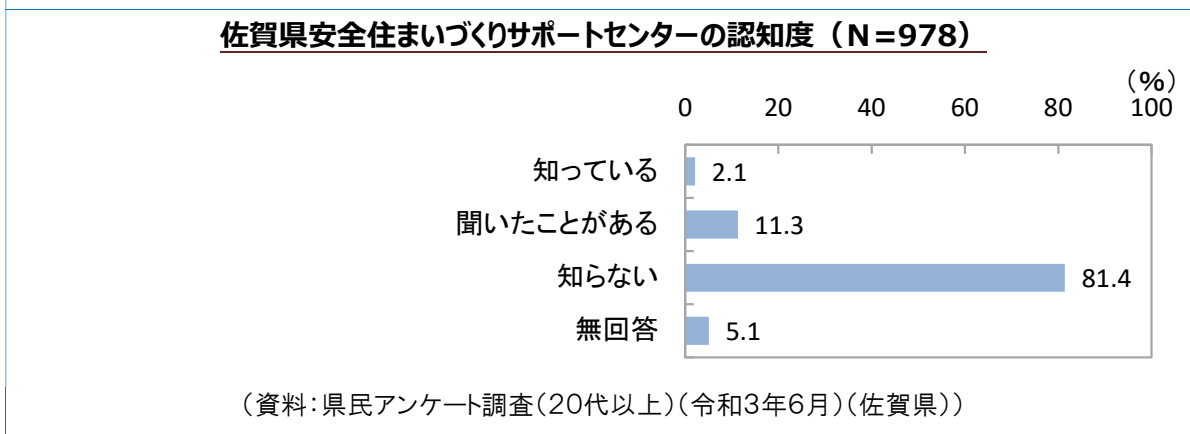
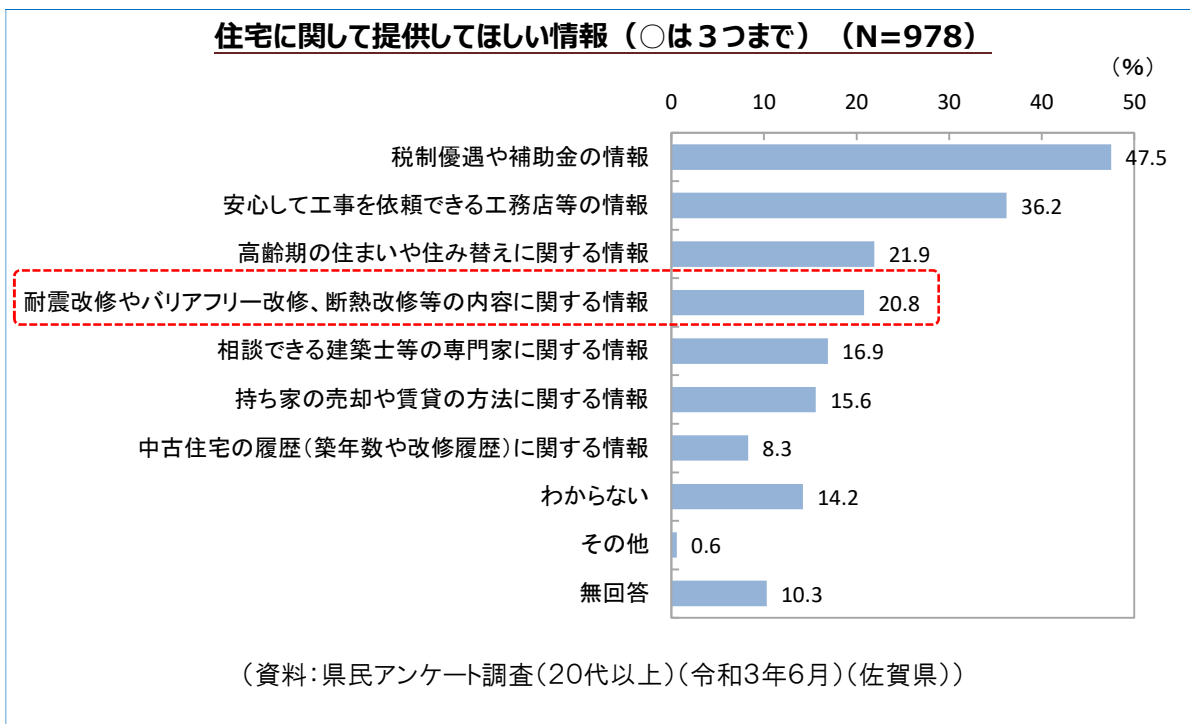
一方、住宅に関して不満と思う項目の上位3項目は「地震時の安全性」、「台風時の安全性」、「高齢者への配慮(段差がない等)」となっており、それぞれ4割を超えています。





住宅に関して提供してほしい情報として「耐震改修やバリアフリー改修、断熱改修等の内容に関する情報」は20.8%となっており、住宅の性能について一定のニーズがあることがうかがえます。

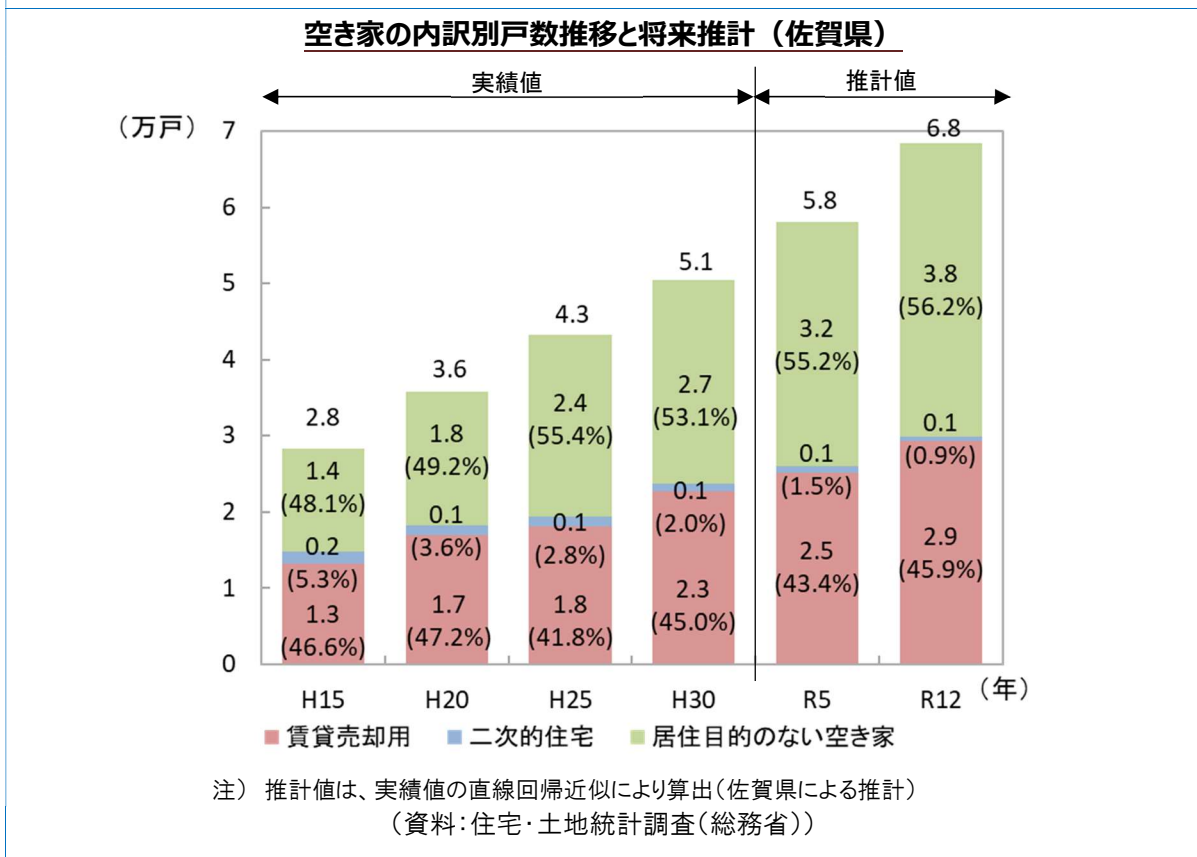
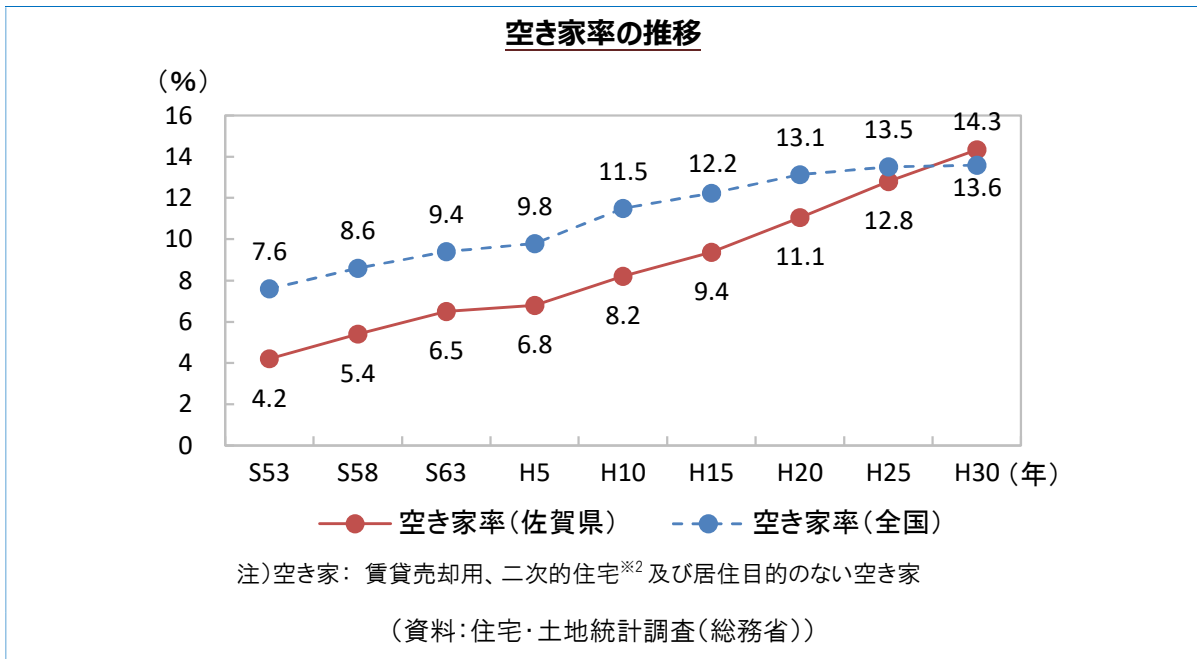
一方、無料住宅相談(佐賀県安全住まいづくりサポートセンター^{※1})については、「知らない」が81.4%となっており、その認知度は非常に低い状況です。



※1 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

(3) 空き家の増加

県内の空き家率は増加を続け、平成25～30年の5年間で、はじめて全国平均を上回りました。空き家の内訳をみると、「居住目的のない空き家^{※1}」の割合が過半数を占めており、その数は今後も増加し、令和12年には約3万8千戸となると推計されています。



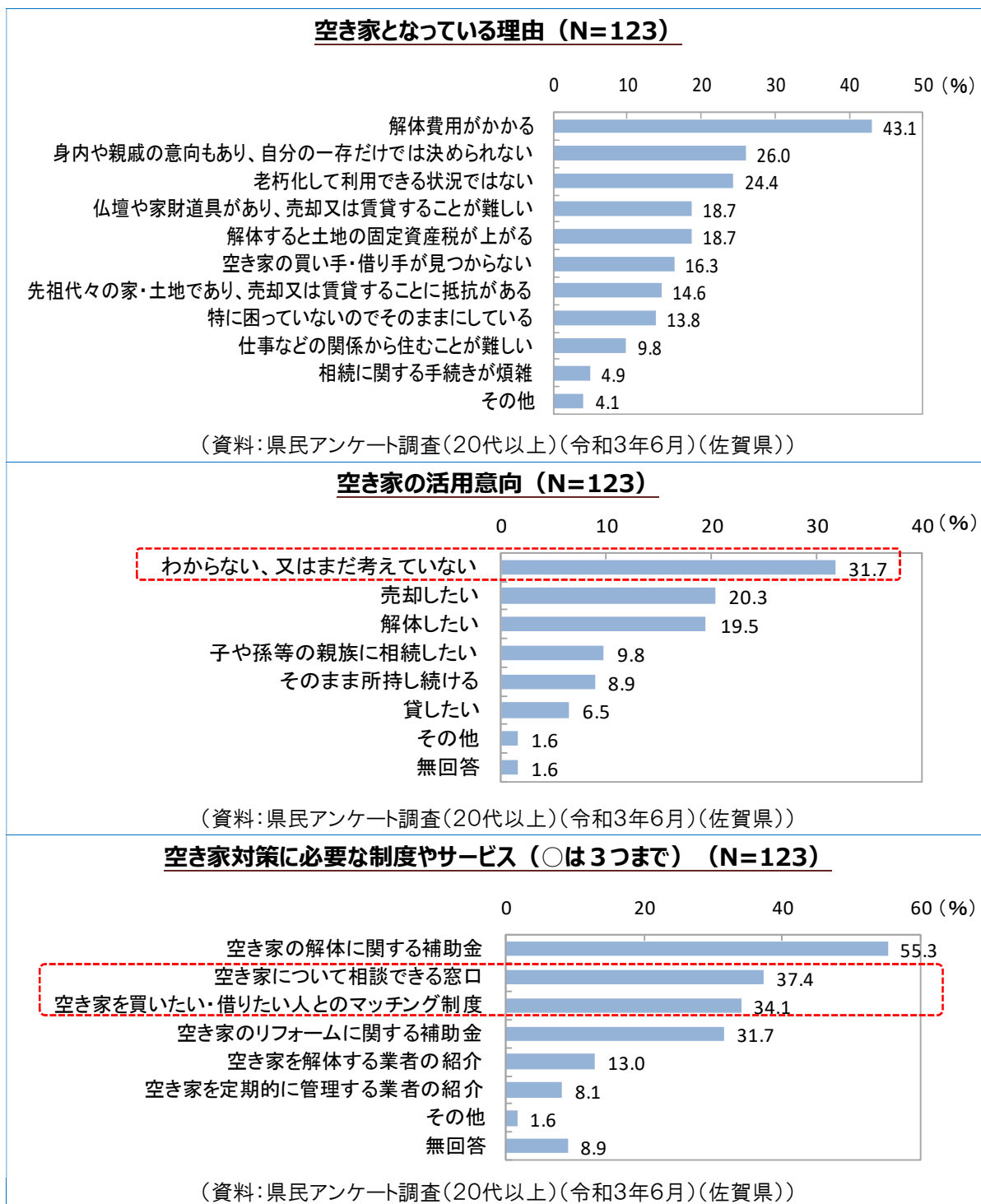
※1 住宅・土地統計調査(総務省)における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家

※2 たまに使用する住宅や、週末や休日に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅



空き家となっている理由は、「解体費用がかかるため」が43.1%と最も高くなっています。空き家の活用意向については「わからない、又はまだ考えていない」が31.7%と最も高くなっています。

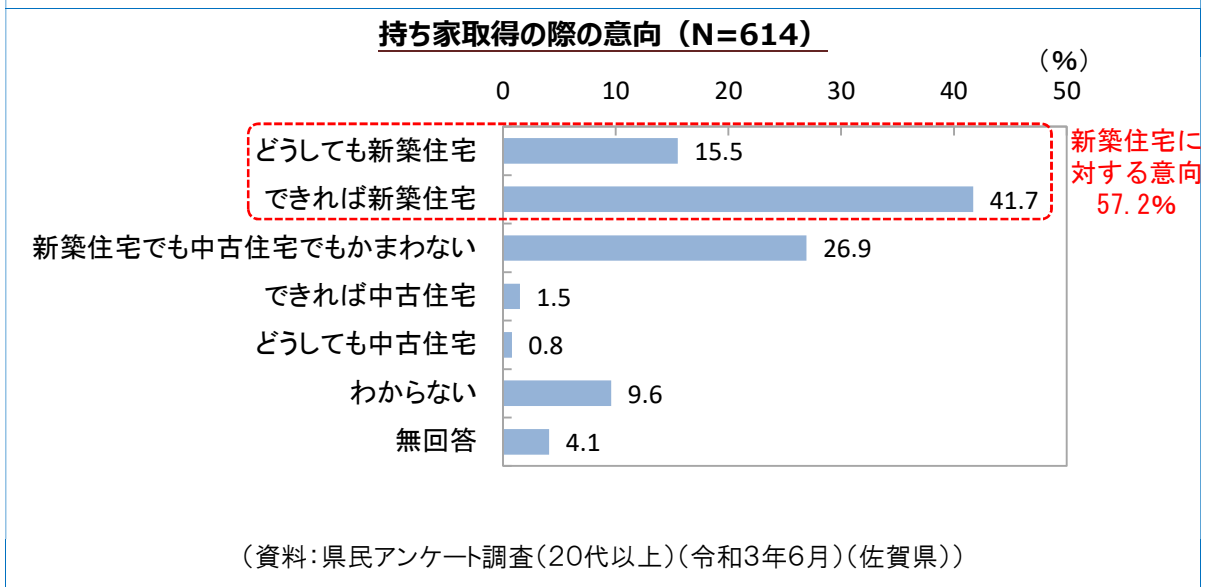
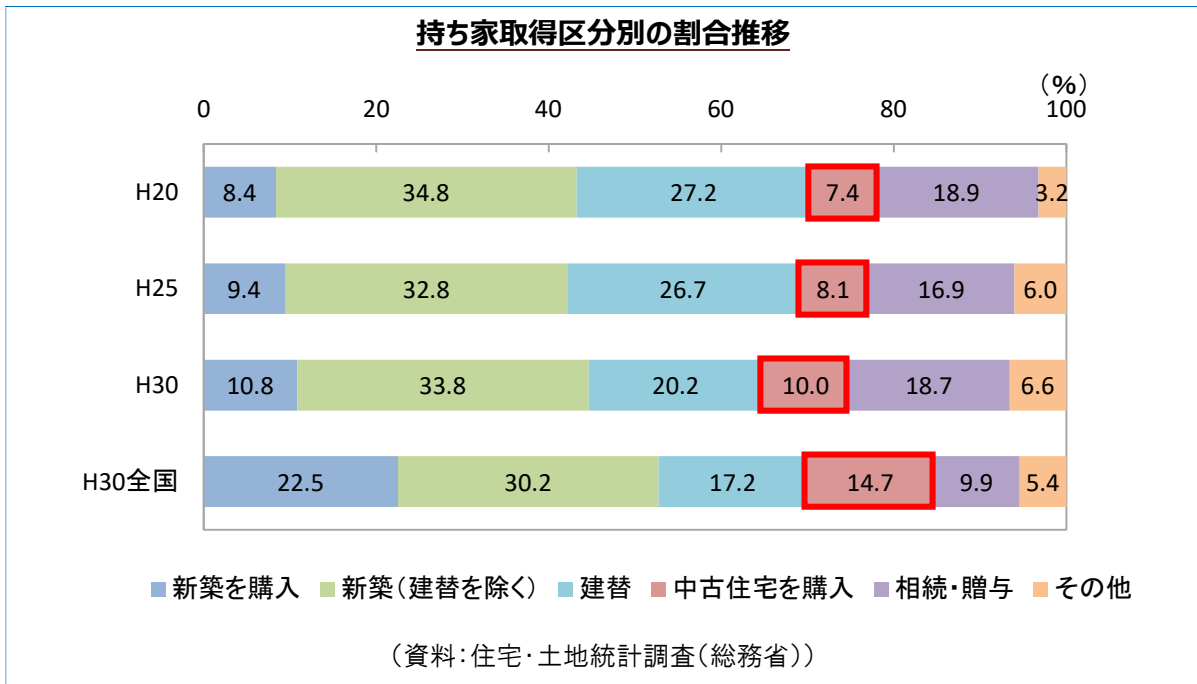
空き家の利活用や解体等に関する必要な制度やサービスについては、「空き家の解体に関する補助金」が55.3%と最も高いものの、「空き家について相談できる窓口」(37.4%)、「空き家を買いたい・借りたい人とのマッチング制度」(34.1%)も高くなっています。



(4) 中古住宅に対する意向

持ち家取得の際に「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、持ち家取得の際は、新築住宅を希望する世帯が約6割となっており、新築に対する意向が高いことが伺えます。【佐賀県の特徴】





▼住まいに関する課題

課 題

- ・県民が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
- ・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
- ・住宅が量的に充足し、世帯数が減少すると推測される中、一層増加する空き家への対応が必要であり、中でも居住目的のない空き家の増加を抑制することが必要です

3. 地域に関する現状と課題

(1) 頻発・激甚化する自然災害

近年、全国各地で、地震災害や台風被害、気候変動に伴う洪水・土砂災害等の自然災害が頻発・激甚化しており、佐賀県では、内水氾濫^{※1}による浸水被害等も発生しています。

地震災害については、平成17年3月に発生した福岡県西方沖地震により、みやき町で震度6弱を観測し、県内では住宅の半壊1棟、一部損壊136棟などの被害がありました。また、平成28年4月に発生した熊本地震により、県内でも震度5強が観測されました。

近年の豪雨災害では、内水氾濫も相まって多くの住宅被害が発生しており、令和元年には、住宅の全壊87棟(油流出被害によるものも含む)、半壊866棟を含む6,060棟の住宅被害がありました。また、令和3年の豪雨災害では、住宅の全壊5棟、大規模半壊90棟、半壊1,078棟を含む3,587棟の住宅被害がありました。【佐賀県の特徴】

災害別住宅被害（佐賀県）

発生年	R元	R2	R3
災害名	令和元年8月の前線に伴う大雨による災害	台風10号	令和3年8月11日からの大雨による災害
区分			
住宅被害（棟）	6,060	40	3,587
全壊	87		5
大規模半壊			90
半壊	866		1,078
一部破損 (浸水以外)	24	40	25
床上浸水	773		299
床下浸水	4,310		2,090

(資料:佐賀県)

※1 降雨量が雨水処理能力を超え水があふれること

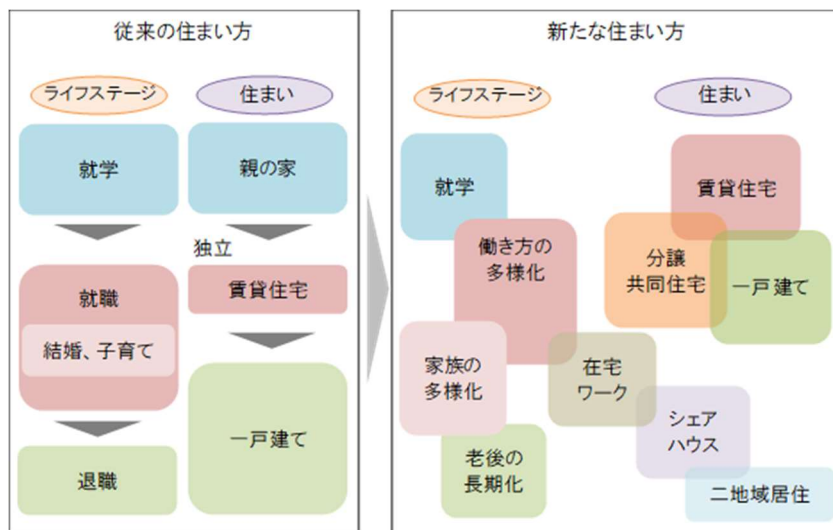
(2) 多様な住まい方

社会環境の変化に伴いライフステージや住まいに関する価値観が多様化しています。

また、ふるさと回帰支援センターが主催した、移住セミナー参加者の移住希望先をみると、佐賀県は、令和2年に3位となっています。

内閣府の調査によると、コロナ禍において、東京圏在住者のうち地方移住に関心があると回答した方の割合は3割を超えています。

ライフステージと住まい方の変化（イメージ）（再掲）



（資料：第50回住宅地分科会資料「居住者をめぐる状況」（国土交通省）を元に作成）

ふるさと回帰支援センター（東京）移住希望地ランキング（H29-R2）

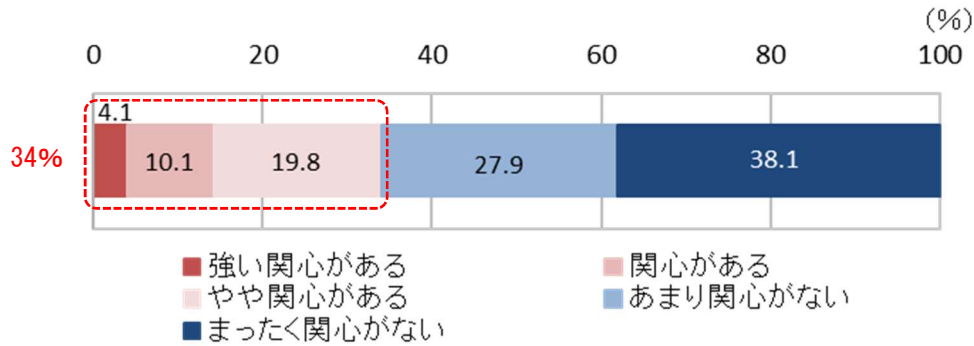
H 29		H 30		R元		R 2 窓口相談者		R 2 セミナー参加者	
順位	県名	順位	県名	順位	県名	順位	県名	順位	県名
1位	長野県	1位	長野県	1位	長野県	1位	静岡県	1位	和歌山県
2位	山梨県	2位	静岡県	2位	広島県	2位	山梨県	2位	広島県
3位	静岡県	3位	北海道	3位	静岡県	3位	長野県	3位	佐賀県
4位	広島県	4位	山梨県	4位	北海道	4位	福岡県	4位	静岡県
5位	新潟県	5位	新潟県	5位	山梨県	5位	宮城県	5位	長野県
6位	福岡県	6位	広島県	6位	福岡県	6位	広島県	6位	北海道
7位	岡山県	7位	福岡県	7位	新潟県	7位	北海道	7位	山梨県
8位	福島県	8位	富山県	8位	佐賀県	8位	和歌山県	8位	愛媛県
9位	宮崎県	9位	宮崎県	9位	高知県	9位	神奈川県	9位	新潟県
10位	富山県	10位	福島県	10位	愛媛県	10位	群馬県	10位	福島県
11位	愛媛県	10位	佐賀県	11位	大分県	11位	岐阜県	11位	岩手県
12位	高知県	10位	大分県	12位	福島県	12位	茨城県	12位	富山県

n = 8,498 n = 9,772 n = 11,458 n = 4,400 n = 3,702
 ○調査対象：ふるさと回帰支援センター（東京）窓口利用者（相談者）、主催・共催セミナー・相談会等参加者
 R2年は新型コロナウイルスの影響で大半の移住セミナー・相談会の開催形式がオンラインになったため、窓口相談者とセミナー参加者を分けて発表
 希望地域ランキング21位以下は非公開

○調査手法：上記対象者へのアンケート（1月から12月までの1年間に新規移住相談カード（移住希望者アンケート）を作成した人のみ）

（資料：ふるさと回帰支援センターHP）

新型コロナウイルス感染症影響下における地方移住への関心（全国）



- 調査方法：インターネット調査（国内居住のインターネットパネル登録モニター）
- 調査期間：令和3年9月28日～10月5日
- この設問は東京圏（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）在住者のみ回答

（資料：新型コロナウイルス感染症の影響下における生活意識・行動の変化に関する調査（内閣府））

（3）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な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^{※1}や佐賀県遺産^{※2}の指定等、佐賀らしい景観を活かしたまちづくりが進められています。【佐賀県の特徴】

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では、住民が主体となったまちづくりを行い、景観保全に取り組んでいます。【佐賀県の特徴】

※1 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

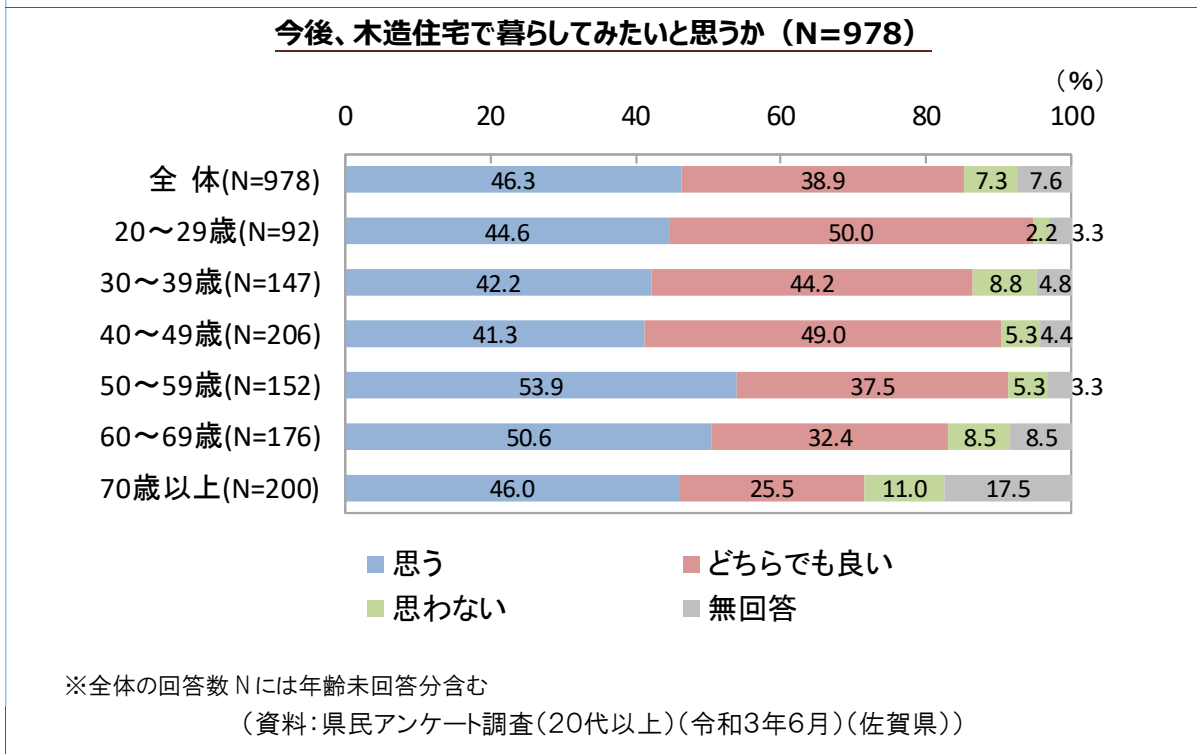
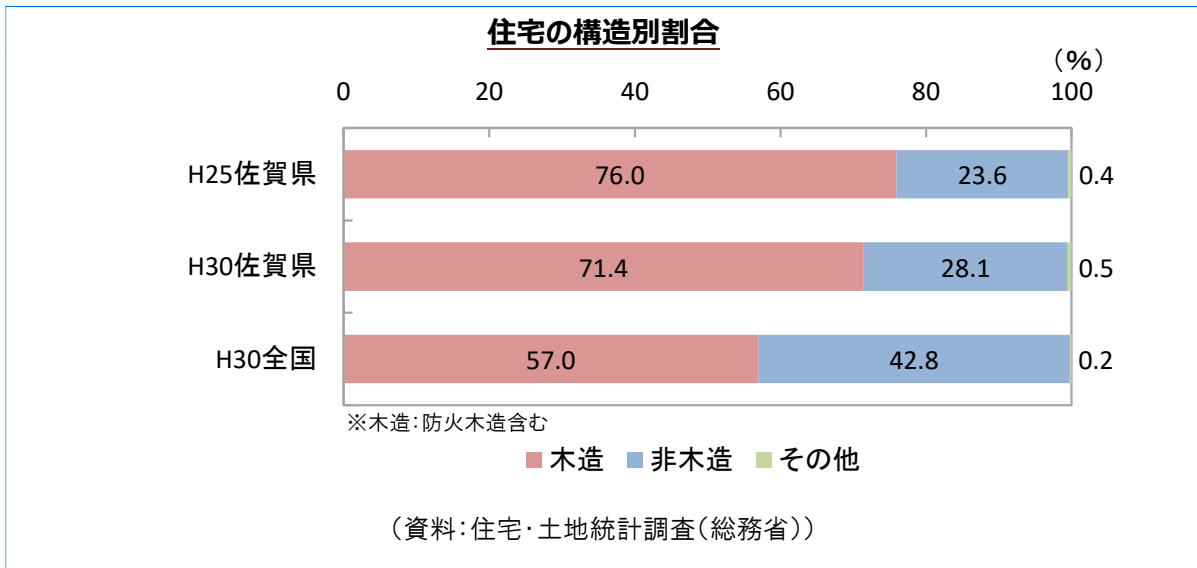
※2 22世紀まで残していくべきものとして佐賀県が認定した美しい景観や歴史的建造物



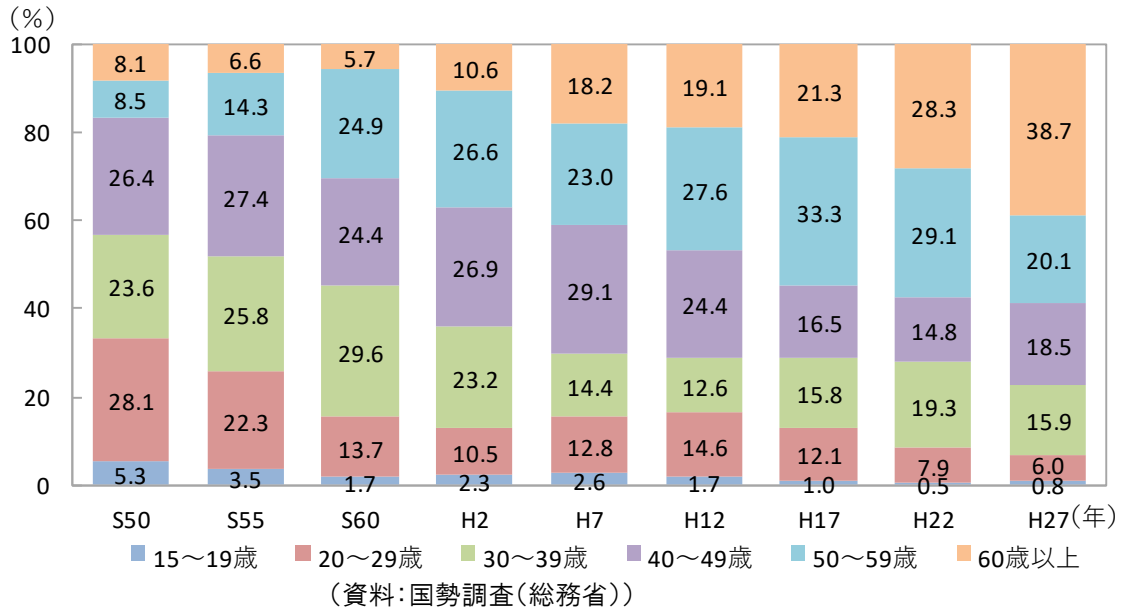
(4) 木造住宅に対する志向と担い手の状況

県内の木造住宅の割合は、平成30年度では71.4%となっており、平成25年度の割合(76.0%)よりも減少していますが、全国平均(57.0%)に比べて高くなっています。また、年齢に関わらず、木造住宅に対して一定のニーズがあります。【佐賀県の特徴】

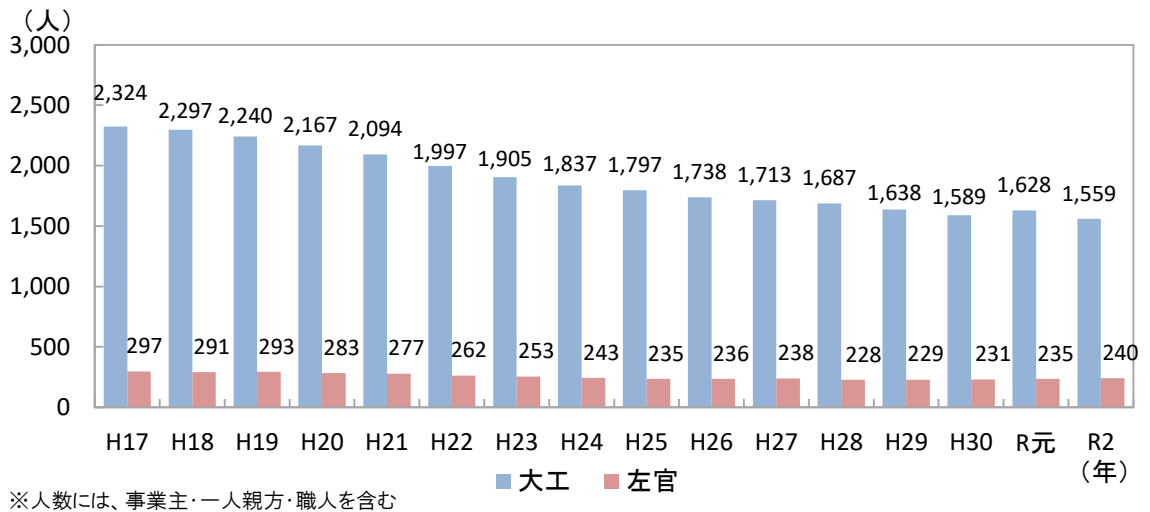
一方で、木造住宅産業の担い手である大工においては全国的に高齢化が進行しており、県内の大工の数は減少傾向となっています。



年齢層別大工就業者割合の推移（全国）



佐賀県建設労働組合連合会 組合人員の推移



(資料: 佐賀県建設労働組合連合会)



▼ 地域に関する課題

課題

- ・自然災害に備え、住宅の耐震化や豪雨災害対策等が必要です
- ・コロナ禍を契機とした、移住をはじめとする多様な住まい方等を可能とするための環境整備が必要です
- ・地域で受け継がれてきた歴史的な景観資源を次世代へ受け継ぐことが必要です
- ・木造住宅の供給推進や技術継承のための担い手育成が必要です

第2章 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、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

居住者
からの視点

住宅ストック
からの視点

安全・地域
からの視点

③「地域の実情を踏まえる」「佐賀らしさを磨く」「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

1) 現行計画の評価による現状と課題

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:地域に安心して住み続けられる暮らしの実現」、「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」、「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」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、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、現状と課題を整理しています。(詳細は第1章参照)

2) 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)、専門部会を設置し、住宅施策の基本的な方向性や成果指標の設定等について意見聴取を行い、施策に反映しています。

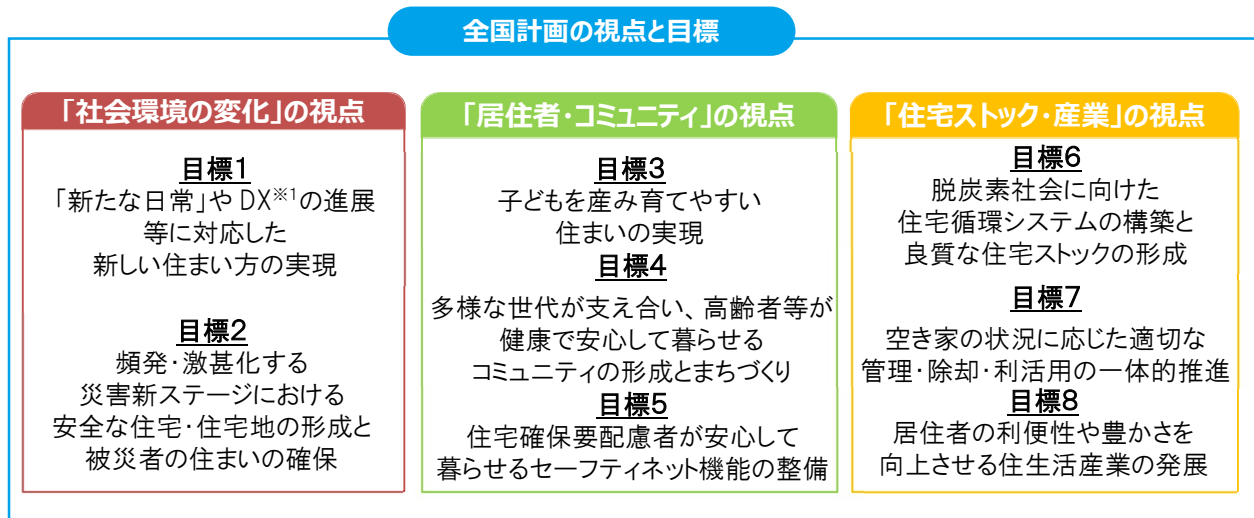
3) 佐賀県総合計画

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」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」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

4) 住生活基本計画(全国計画) (R3. 3月策定)

令和3年度から令和12年度までの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)の施策を実施するための視点、目標は次のとおりです。



※1 進化した IT 技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させること

(2) 基本的な方針②について

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、計画においては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、現行計画の「居住者からの視点」と「住宅ストックからの視点」に加え、災害に強く、佐賀らしさを活かす住まいと地域づくりを進めるため、「安全・地域からの視点」を新たに位置づけます。

居住者からの視点	住宅ストックからの視点	安全・地域からの視点
目標1 地域に安心して住み続けられる暮らしの実現	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	目標3 佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり

(3) 基本的な方針③について

1) 地域の実情を踏まえる

● 県民と地域が主役

- ・ 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

- ・ 安心して住み続けられる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

2) 佐賀らしさを磨く

● 人の絆

- ・ 「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暮らしの豊かさの向上に繋がる取組を促進



●魅力ある居住環境と住まい

- ・豊かな自然に恵まれた居住環境があり、福岡都市圏が通勤・通学圏にあるなど、“自然と都会のいいとこどり”できる魅力
- ・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
- ・1住宅あたりの床面積が全国水準より広い
- 佐賀県の魅力を活かし、住まいに関する多様なニーズや新たな価値観に応えられる取り組みを推進

●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

3) 住まい・まちづくりの担い手と協働する

●県民を支える担い手との協働

- ・県民が主役であるため、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

住まいは、県民の生活を支える基盤であるとともに、地域コミュニティを支え、景観・まちなみを構成する重要な要素です。

本県では、「豊かな住生活の実現を目指して」を基本理念に掲げ、県民の住生活の安定の確保と向上の促進に取り組んできました。

しかし、人口減少や少子高齢化社会が到来する中、近年、頻発する自然災害にも備えた住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層必要です。

住生活基本法と佐賀県総合計画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次のとおり掲げます。

基本
理念

安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して

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掲げ、基本的な施策を目標毎にそれぞれ定めます。

なお、国際社会全体の目標である「持続可能な開発目標(SDGs)」に掲げる「誰一人取り残さない」という理念は、「安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して」という基本理念と方向性が同じであることから、SDGs を意識しながら、施策に取り組んでいきます。

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～

【関連するSDGsの目標】



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

～世代を越えて継承できる質の高いストック循環社会の形成を目指します～

【関連するSDGsの目標】



視点③ 安全・地域からの視点

目標 3

佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり

～災害に強く、魅力ある街なみや居住環境等の佐賀らしさを活かした自発の地域づくりを目指します～

【関連するSDGsの目標】



1. 計画の体系

現 状

1. 暮らしに関する現状

- ・人口減少が継続、世帯数はピークを迎え、今後減少の見込み
- ・少子・高齢化が一層進展
- ・夫婦と子ども世帯の数は減少、単身世帯の数は増加
- ・住宅確保要配慮者の多様化に加え居住支援ニーズが顕在化
- ・住まいに関する価値観等の変化により、居住ニーズが多様化
- ・年齢が高いほど現在居住する地域に住み続けたいと考える世帯が多い

2. 住まいに関する現状

- ・耐震性能を有する住宅の割合は全国平均よりも低い
- ・住宅の性能に関するニーズは高い
- ・空き家率は全国平均を上回り、居住目的のない空き家が半数以上を占める
- ・持ち家取得時の中古住宅の購入割合は全国平均より低く、新築志向が高い

3. 地域に関する現状

- ・自然災害が頻発・激甚化
- ・コロナ禍等を契機とし、移住への関心が高まる
- ・県内各地において街なみづくりが展開
- ・木造住宅に対する志向は高いが、担い手である大工の減少・高齢化が進む

課 題

1. 暮らしに関する課題

- ・人口減少、少子・高齢化が一層進む中、高齢者、障害者、子育て世帯等のすべての方を地域で見守り、支え合うコミュニティの維持が必要
- ・多様な住宅確保要配慮者に対応できるよう、きめ細やかな居住支援サービスの提供が必要
- ・ライフスタイルや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
- ・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等との連携が必要

2. 住まいに関する課題

- ・県民が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
- ・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
- ・住宅が量的に充足し、世帯数が減少すると推測される中、一層増加する空き家への対応が必要であり、中でも居住目的のない空き家の増加を抑制することが必要

3. 地域に関する課題

- ・自然災害に備え、住宅の耐震化や豪雨災害対策等が必要
- ・コロナ禍を契機とした、移住をはじめとする多様な住まい方等を可能とするための環境整備が必要
- ・地域で受け継がれてきた歴史的な景観資源を次世代へ受け継ぐことが必要
- ・木造住宅の供給推進や技術継承のための担い手育成が必要

基本
理念

安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して

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

[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人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や居住支援の普及促進
- (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

[基本的な施策と施策の展開]

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. 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. 空き家の適正管理と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

[基本的な施策と施策の展開]

③安全・地域からの視点

目標 3

佐賀の特徴を活かした持続可能な住まいと地域づくり

5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進

- (1)自然災害等に備えた防災・減災対策の推進
- (2)発災時の住まいの対応

6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進

- (1)佐賀らしさを活かした住まい・まちづくりの促進
- (2)さかの木による木造住宅の普及促進



2. 施策

基本理念である安心して住み続けられる豊かな住生活の実現を目指して、3つの目標とそれぞれ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。

また、近年頻発・激甚化する自然災害やコロナ禍を契機とした移住などの多様な居住ニーズ、住宅確保要配慮者の居住支援に係るニーズの顕在化等、県民を取り巻く状況の変化に対応するため、新たに取り組むものと、これまでの取組のうち更に充実して取り組むものをそれぞれ設定しています。

なお、新たに取り組むものには「**新**」、充実して取り組むものには「**充**」と、それぞれ具体的取組の文頭に記載しています。

新たな取組

・災害に備えた住まいづくりの普及促進に関すること



➤ P. 52 参照

・お試し移住等の多様なニーズに対応できる住まい方の普及に関すること

➤ P. 43、45、55 参照

充実する取組



・居住支援の充実と普及に関すること

➤ P. 41 参照

さらに、本計画に内包する「佐賀県高齢者居住安定確保計画」及び「佐賀県賃貸住宅供給促進計画」で定める事項を兼ねる事項については、文末にそれぞれ計画名を記載しています。

また、「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、p.64～65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人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や居住支援の普及促進

- 県と市町は、地域や住民に密着したきめ細やかな居住支援ができるよう、居住支援協議会の取組を促進するとともに、住宅関連事業者や居住支援法人等との連携を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 民間賃貸住宅の貸主等の受入れ不安を解消し、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とともに、住宅確保要配慮者が入居後も安心して住み続けられるよう、多様な居住支援サービスの提供を促進します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県は、市町等と連携して新たな居住支援法人の指定の促進を図り、多様な住宅確保要配慮者を複数の居住支援法人が連携して支え合うことができる居住支援サービスのネットワークづくりに取り組みます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 地域や住民に密着したきめ細やかな居住支援が提供できるよう、県は、市町等での居住支援協議会の設立を働きかけます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)



施策の展開

▼ 公営住宅の適切な提供と新たな活用の推進

- 住宅確保要配慮者が円滑に公営住宅へ入居できるよう、地域の需要に応じて、倍率優遇制度^{※1}や優先入居枠の設定等に取り組みます。また、公営住宅に入居している高額所得者等の収入超過者^{※2}については、民間住宅への住み替えを促進します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、住宅確保要配慮者への住まいとしての必要戸数を確保した上で、地域での交流や支え合いの活動を推進するため、CSOや民間事業者がグループホーム^{※3}や子育て支援施設等として活用できるよう、地域の需要に応じて公営住宅の一部を提供します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 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、地域の需要を考慮して関係する県営住宅の再編や市町への移管を推進します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、災害で住宅が損壊した被災者やDV被害者、犯罪被害者等に対し、公営住宅等を提供します。
(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 公営住宅等長寿命化計画^{※4}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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

※1 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

※2 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

※3 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、少人数で一般の住宅に共同で生活する居住形態

※4 既存公営住宅等の適切なマネジメントを行うための計画

- 老朽化に伴う公営住宅の建替え等の際は、地域の需要に応じて子育て支援施設や高齢者、障害者福祉施設を併設するなど、地域住民を含めた多様な世帯や世代が関わり、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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

- 新** 県営住宅については、住宅確保要配慮者への住まいとしての必要戸数を確保した上で、地域コミュニティの活性化を図るため、移住希望者向けのお試し移住や学生入居等、多様な利活用に取り組みます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

- 県と市町は、特に災害リスクが高い土砂災害特別警戒区域に立地する公営住宅等について、災害に備えたソフト面やハード面での対策に取り組みます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
①2以上の居住支援法人が活動する市町の人口カバー率	73.2% (R3)	90%
②公営住宅のバリアフリー化率	72.4% (R3)	80%
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合	23.1% (R4)	100%

注 視 項 目

- 施設から地域生活に移行した人の割合
- セーフティネット住宅の登録戸数
- 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
- 最低居住面積水準未達世帯率



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^{※1}の活用も含めて、高齢者や障害者、子育て世帯等、誰もが安心して生活ができるように、地域での交流や支え合いの活動、民間事業者等が行う多様なサービスの提供に必要な拠点づくりを促進します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 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するため、市町は、地域の特性に応じた地区防災計画の策定について地域住民へ働きかけを行います。
- 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^{※2}の推進が重要です。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、地域包括ケアシステムを支える体制の充実・強化を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 地域にある高齢者の最も身近な相談窓口である地域包括支援センターや、地域課題の解決に向けた取組を「自助」や「互助」を育みながら実践する支えあいの地域の拠点である地域共生ステーション^{※3}は、地域包括ケアシステムを推進する上で重要な役割を果たす施設です。今後も介護が必要な高齢者や認知症高齢者の増加が見込まれることを踏まえ、県は、市町や地域の他の相談支援機関等との連携を図りながら、地域での交流や支え合いの活性化に必要な体制の整備を進めます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県は、佐賀県在宅生活サポートセンター^{※4}が実施するバリアフリーモデル住宅^{※5}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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

※1 以前から存在する土地、施設、住宅などのこと

※2 高齢者が可能な限り、住み慣れた地域で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

※3 誰もが住み慣れた地域で安心して生活ができるよう、地域住民やCSO(市民社会組織)、ボランティア等が協働し、様々な福祉サービスを提供し、支援していく地域の拠点

※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

- 独居高齢者の安全確認や行方不明者の早期発見・保護を含め、地域での見守り体制を整備することが求められています。県は、市町における地域でのきめ細かい見守り・支援機能を一層充実・強化するために、支援体制の整備を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県は、地域活動や社会参加に意欲がある元気な高齢者が、社会とつながりを持ち活躍し続ける仕組みを充実させていくため、学びの場の提供や社会参加の支援、就業の支援等に取り組みます。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

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

- ライフステージやライフスタイルの変化等に伴う住まいに関する多様なニーズが叶えられるよう、県は、住宅に関する相談窓口や支援制度、移住に関する情報など様々な媒体を通して情報発信を行います。
- 新** 豊かな自然や本物の歴史と文化があること、都市圏が通勤・通学圏内にあること等、「佐賀」の魅力を最大限に活かし、地域の担い手となる移住者等を増加させるため、県と市町は、お試し移住等に関する情報発信や支援に取り組みます。
- 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^{※1}の普及を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 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^{※2}等の普及促進を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)

※1 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

※2 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



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
④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	13.7% (H30)	20%
⑤住宅に対する満足度	79.2% (H30)	増加

注 視 項 目

- 子育て世帯における誘導居住面積水準※¹達成率
- ぬくもいホーム※²の設置割合
- 元気高齢者社会参加活動推進制度※³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※⁴配置数
- 認知症サポーター※⁵数
- 施設から地域生活に移行した人の割合(再掲)
- ファミリーサポートセンター※⁶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
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合

※1 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

※4 高齢者のための生活支援サービスの提供体制をコーディネートする者

※2 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

※5 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

※3 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

※6 子育ての手助けをしたい方(提供会員)と手助けを受けたい方(依頼会員)からなる会員組織

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

～世代を越えて継承できる質の高いストック循環社会の形成を目指します～

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、バリアフリー化に関する相談体制として機能強化を図った「佐賀県在宅生活サポートセンターでの無料住宅相談」や、現地で住まいの相談に応じる「佐賀県安全住まいづくりサポートセンターが実施する無料出前相談」について、県民が気軽に相談できるよう、様々な媒体を通して周知を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県民が安心して専門的な助言を受けることができるよう、県は、佐賀県安全住まいづくりサポートセンターや消費生活センター^{※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を強化します。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 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^{※3}に取り組めるよう、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、様々な媒体を通して県民に情報を発信します。

※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、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

※3 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



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

- 県は、佐賀県耐震改修促進計画^{※1}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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 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します。また、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。
- 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^{※2}や高い省エネルギー性能を持つ低炭素住宅^{※3}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。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県が実施する環境展等のイベントを通して、省エネ住宅や太陽・風などの再生可能エネルギーを効率的に活用した住宅の普及を促進します。
- 住宅の耐震化やバリアフリー化、ユニバーサルデザイン^{※4}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ことが必要です。このため、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推進します。
- 県は、佐賀県在宅生活サポートセンターが実施するバリアフリーモデル住宅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。(再掲)
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 県は、福祉のまちづくり条例^{※5}に基づき、新設される共同住宅について、高齢者、障害者等が安全かつ円滑に利用できる共用部分の整備の促進を図ります。
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

※1 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

※2 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として、都道府県等が認定した住宅

※3 二酸化炭素の排出の抑制に資する住宅として、都道府県等が認定した住宅

※4 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

※5 福祉のまちづくりの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とした条例

成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
④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(再掲)	13.7% (H30)	20%
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	17.9% (H30)	おおむね 解消(R7)

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
- 低炭素住宅の認定件数
- 住宅における太陽光発電設置率
- 一定の断熱性能を有する住宅の割合



基本的な施策

4. 空き家の適正管理と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に基づき、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。
- 県は、特定空家等^{※1}の判断の参考となる基準や代執行の手続き等を整理したマニュアル等を活用し、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。
- 県や市町、不動産事業者、弁護士等の関係団体で構成された「佐賀県空き家対策連絡会議」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。
- 県は、市町や移住・定住を促進する関係機関と連携し、市町等が実施する「空き家バンク^{※2}」や空き家の改修に係る支援制度等について、様々な媒体を通して情報を発信します。
- 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、誰もが安心して生活ができるように、地域での交流や支え合いの活動、民間事業者等が行う多様なサービスの提供に必要な拠点づくりを促進します。(再掲)
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

※1 そのまま放置すれば倒壊等著しく
保安上危険となるおそれのある状
態等、放置することが不適切と認
められる空家等

※2 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

施策の展開

▼既存住宅の流通促進

- 県は、空き家対策連絡会議において、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^{※1}や既存住宅売買瑕疵担保保険^{※2}、リフォーム瑕疵担保保険^{※3}等の制度活用について、県民や不動産関係事業者、住宅関連事業者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。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。(再掲)
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
⑦住宅の取得において、新築住宅にこだわらない世帯の割合	29.2% (R3)	増加
⑧居住目的のない空き家数	27 千戸 (H30)	35.5 千戸 に抑制

注 視 項 目

- 空き家バンク登録住宅の契約件数
- 特定空家の除却戸数

※1 専門の技術者により、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



目標

3

佐賀の特徴を活かした持続可能な 住まいと地域づくり

～災害に強く、魅力ある街なみや居住環境等の佐賀らしさを活かした自発の地域づくりを目指します～

基本的な施策

5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進

施策の展開

▼ 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進

- 市町は、立地適正化計画を策定する際に、居住誘導区域^{※1}において防災対策・安全確保策を定める防災指針を策定します。
- 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するため、市町は、地域の特性に応じた地区防災計画の策定について地域住民へ働きかけを行います。(再掲)
- 流域のあらゆる関係者が協働して流域全体で水害を軽減させる「流域治水」の取組を推進します。
- 県は、県民が日常生活において災害の危険性や避難場所を認識できるよう、Web での動画配信や小学校への災害に関する冊子の配布等を通して、意識啓発に取り組みます。
- 県は、市町と連携し、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。
- 新** 県は、建築士や工務店、不動産事業者等との連携により、浸水や土砂災害等の災害リスクについて県民自ら把握し災害に備えた住まいづくりに取り組めるよう、意識の啓発を図ります。
- 新** 県は、建築士や工務店、不動産事業者等との連携により、止水板の設置や床下浸水に備えた対策など被害を軽減するための対策を検討するとともに、周知を図ります。

※1 都市再生を図るため、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

- 県と市町は、特に災害リスクが高い土砂災害特別警戒区域に立地する公営住宅等について、災害に備えたソフト面やハード面での対策に取り組みます。(再掲)
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県と市町は、がけ地の崩壊や土石流等の危険から県民の生命の安全を確保するため、災害危険区域^{※1}等から安全な場所への住宅の移転等について支援します。
- 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。(再掲)
(佐賀県高齢者居住安定確保計画)
- 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します。また、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。(再掲)

施策の展開

▼発災時の住まいの対応

- 県と市町は、災害の被災者に対し、公営住宅等を提供します。また、不動産団体等と連携して、民間賃貸住宅を提供します。
(佐賀県賃貸住宅供給促進計画)
- 県は、大規模災害の発生時には、市町や災害協定を締結している事業者団体等と連携して、必要に応じて応急仮設住宅^{※2}を建設し、被災者に提供します。
- 県は、発災時に佐賀県安全住まいづくりサポートセンターや建設事業者団体等と連携し、被災者からの住宅の応急修理等に関する相談に対応します。
- 県は、発災時に建築士会や建築士事務所協会等と連携し、円滑に建築物応急危険度判定ができるよう取り組みます。

※1 津波・高潮・出水などによる危険が著しい区域として、地方公共団体が指定したもの

※2 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て提供される、応急的、一時的な住宅



成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合(再掲)	23.1% (R4)	100%
⑨住まいの出水対策について、ハード・ソフトいずれかの対策に取り組む市町の割合	77.8% (R4)	100% (R7)

注 視 項 目

○土砂災害に関する防災訓練等を定期的を実施することを定めている市町数

6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進

施策の展開

▼佐賀らしさを活かした住まい・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^{※1}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^{※2}等による街なみ保全の取組を促進します。
 - 県は、建築協定^{※3}、地区計画^{※4}、景観協定^{※5}等を活用した魅力的なまちづくりを行う市町を支援します。
 - 県と市町が一体となって、佐賀への移住定住を促進するため、住まいとなる空き家に関するワンストップでの情報提供や相談への対応など、関係機関との連携による取組を推進します。
- 新** 豊かな自然や本物の歴史と文化があること、都市圏が通勤・通学圏内にあること等、「佐賀」の魅力を最大限に活かし、地域の担い手となる移住者等を増加させるため、県と市町は、お試し移住等に関する情報発信や支援に取り組みます。(再掲)
- 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、民間事業者等が運営する地域共生ステーションや子育て支援施設^{※6}、高齢者交流施設など地域での交流や支え合いの拠点づくりを促進します。

(佐賀県高齢者居住安定確保計画)

※1 美しく風格のある国土の形成等を図り、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市町村が都市計画で定め、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、良好な居住環境の整備を行うこと支援する事業

※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 一定の区域内の土地所有者等の全員合意により、建築物の位置、形態、意匠等の基準を定めた協定

※6 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



施策の展開

▼さか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^{※1}をはじめとした県産木材による住まいづくりの普及促進を図ります。
- 県は、木造住宅コンクールや木育イベント等を通して、県産木材利用の意義や木材の良さ、木造文化等についての普及啓発に取り組みます。
- 地域経済の活性化や脱炭素社会の実現に資するためにも、県産木材の利用促進が重要です。県は、木造住宅の新築への支援や展示効果の高い施設の木質化への支援等により、県産木材の利用促進を図ります。
- 県は、地域の大工や設計者等による木造住宅の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木造住宅の普及啓発に取り組みます。
- 県は、関係団体との協働により、大工等の建設業の新たな担い手を確保するため、高校への出前授業や現地見学等を通して若手の育成に取り組みます。

成 果 指 標

指 標	現状値	目標値(R12)
⑩居住環境に対する満足度	75% (H30)	増加
⑪新築住宅における木造住宅率	79.5% (R3)	増加

注 視 項 目

- 佐賀県遺産認定件数
- 県外からの移住者数
- 「佐賀県産木材」地産地消の応援団^{※1}のうち大工・工務店の登録数

※1 県産木材を積極的に利用、PRするために県が認定した企業、団体等



3. 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量る成果指標を設定します。

目標	基本的な施策	施策の展開
目標1 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人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や居住支援の普及促進 (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
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. 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. 空き家の適正管理と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
目標3 佐賀の特徴を活 かした持続可能な 住まいと地域づくり	5. 自然災害等に備えた住まいや地域づくりの推進	(1) 自然災害等に備えた防災・減災対策の推進 (2) 発災時の住まいの対応
	6. 地域資源を活かした住まいや地域づくりの推進	(1) 佐賀らしさを活かした住まい・まちづくりの促進 (2) さがの木による木造住宅の普及促進

成果指標	現状値	目標値 (R12)
①2以上の居住支援法人が活動する市町の人口カバー率	73.2% (R3)	90%
②公営住宅のバリアフリー化率	72.4% (R3)	80%
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合	23.1% (R4)	100%
④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	13.7% (H30)	20%
⑤住宅に対する満足度	79.2% (H30)	増加
④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(再掲)	13.7% (H30)	20%
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	17.9% (H30)	おおむね 解消(R7)
⑦住宅の取得において、新築住宅にこだわらない世帯の割合	29.2% (R3)	増加
⑧居住目的のない空き家数	27千戸 (H30)	35.5千戸 に抑制
③土砂災害特別警戒区域内において安全対策に取り組む公営住宅等の団地の割合(再掲)	23.1% (R4)	100%
⑨住まいの出水対策について、ハード・ソフトいずれかの対策に取り組む市町の割合	77.8% (R4)	100% (R7)
⑩居住環境に対する満足度	75% (H30)	増加
⑪新築住宅における木造住宅率	79.5% (R3)	増加



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) 県民

- 安心して住み続けられる豊かな住生活の実現のために、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必要があります。
- 県民は、住生活における主役であり、安心して住み続けられる豊かな住生活の実現に向け、自らがそれぞれの生活に適した住宅の品質や性能、起こり得る災害リスク等に関心を持ち、住まいづくりに取り組む必要があります。
- 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^{※1}、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、県民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、県民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、災害に備えた住まいづくりの提案など、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を送るための住まいの情報提供や生活支援、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。
- 住宅関連事業者や福祉関係事業者等は、相互に連携の強化を図り、適切な情報の提供や県民が安心して住み続けられる環境づくりに努めることが求められています。

（4）市町

- 市町は、地域住民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をはじめ地域に根ざした施策を展開することが求められています。
- 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や高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画を策定することが望まれます。

（5）県

- 県は、「県民」、「CSO」、「事業者」、「市町」の意見を聞きながら、安心して住み続けられる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、先導的な取組を実施します。また、各主体が役割に沿った取組を進めることができるよう、仕組みづくりや体制づくりなどの環境整備を行います。

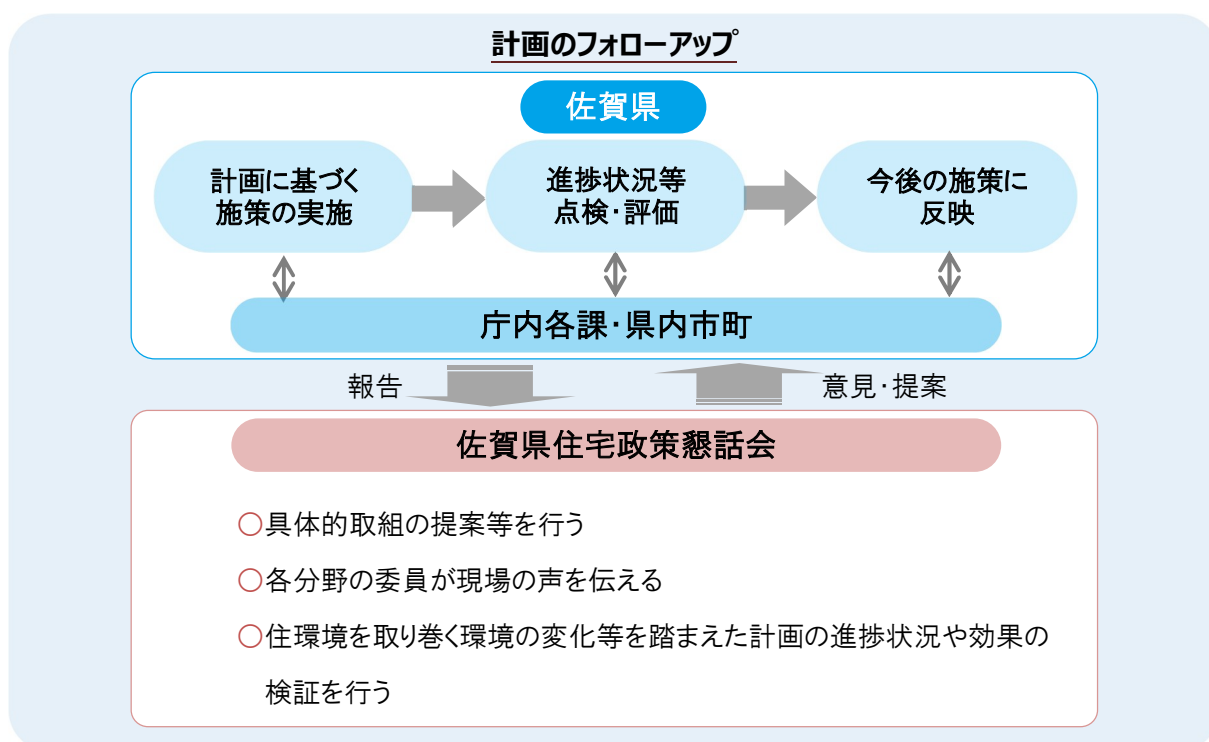
3. 関係部局間の横断的連携と協働

住生活を取り巻く環境がめまぐるしく変化する中、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、住宅や福祉、まちづくり、防災、くらし、産業、環境など各行政部局が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^{※1}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、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「佐賀県住宅政策懇話会」において、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や提案を受けて今後の施策展開に反映していきます。



※1 計画の各々の施策の推進状況を適切に把握すること



第5章 住宅セーフティネットに関する供給の目標

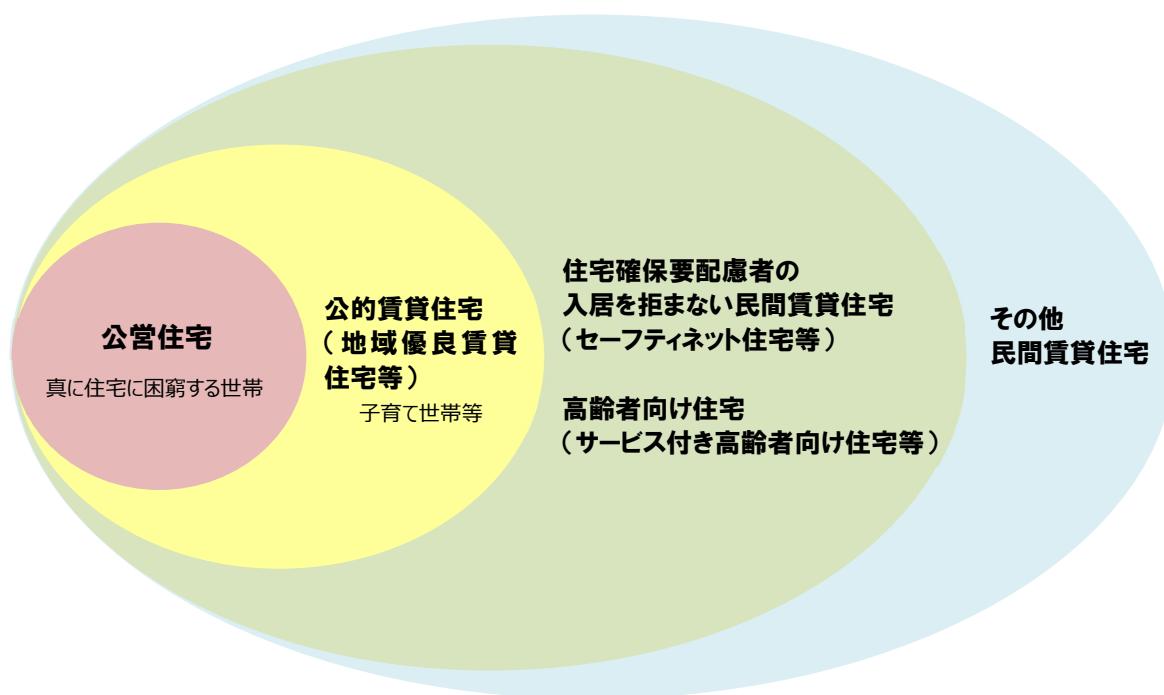
1. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの充実

公営住宅は真に住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住まいを提供する等、住宅セーフティネットの主要な柱として大きな役割を担っています。

近年、人口減少や少子高齢化が本格的に進展する中、高齢者や障害者、ひとり親世帯、被災者などの住宅の確保に特に配慮が必要な方々は多様化しています。また、頻発・激甚化する自然災害や新型コロナウイルス感染症の拡大は、働き方や生活様式の変化など住宅確保要配慮者を取り巻く環境に大きな変化をもたらしています。

誰もが生活の基盤となる住宅に困窮することなく、安心して心豊かに生活できるように公営住宅を中核としつつ、地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅^{※1}や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など重層的で柔軟な住宅セーフティネットの充実が必要です。

重層的な住宅セーフティネットのイメージ



※1 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)



2. 公営住宅の供給の目標

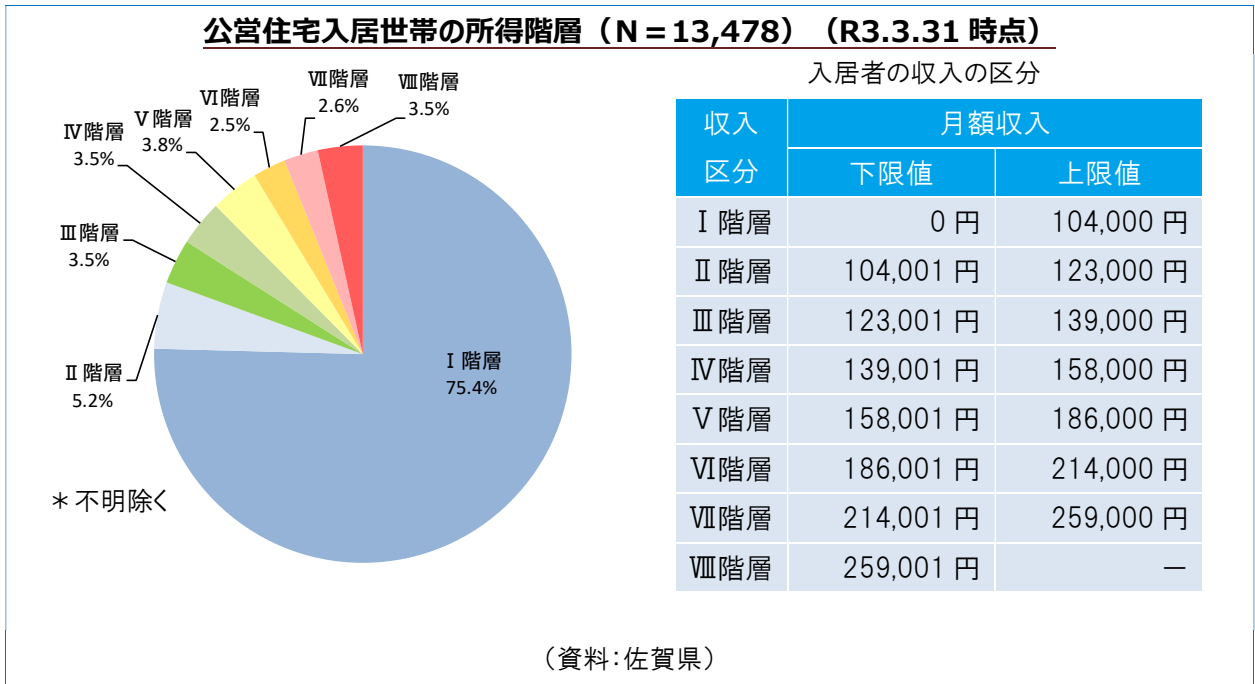
(1) 公営住宅の現状

佐賀県における令和2年度末の公営住宅等の管理戸数は、17,197戸(県営住宅6,578戸、市町営住宅10,619戸)となっています。(改良住宅^{※1}、地域優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅を含みます。)

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^{※2} I 階層(月額収入104,000円未満)の世帯が全体の約75%を占めています。また、世帯年収別の割合をみると、低額所得世帯の割合が増加傾向にあります。

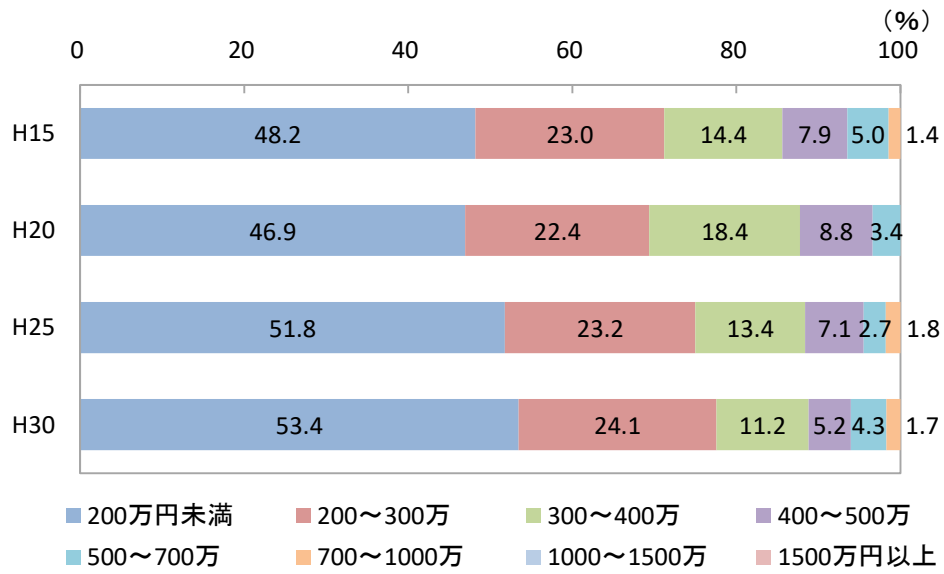
さらには、県営住宅の入居世帯の居住年数については、30年以上の世帯が約25%、20年以上の世帯が約45%となっています。



※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 公営住宅法施行令に基づく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

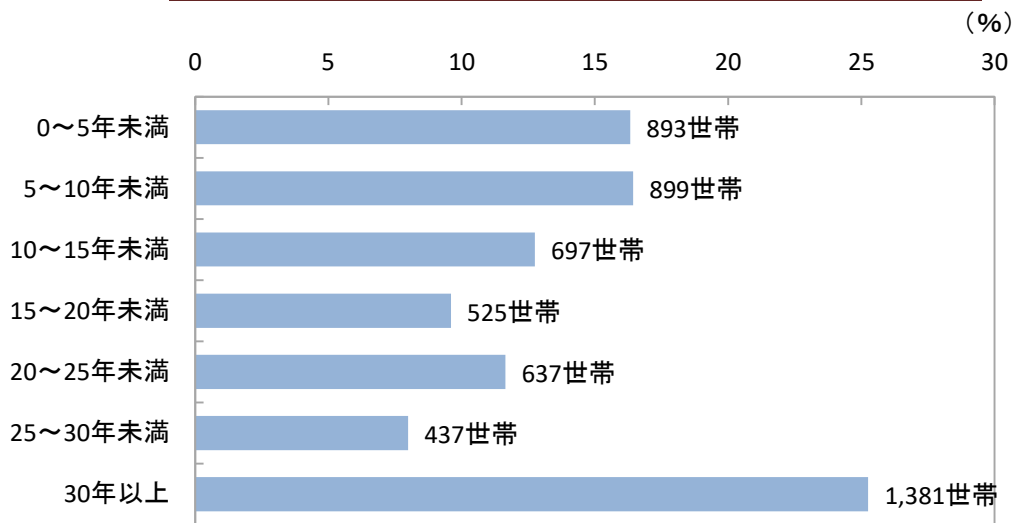
公営住宅居住世帯の年収別構成比



* 収入不詳除く

(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 = 5,469) (R4.1 末時点)

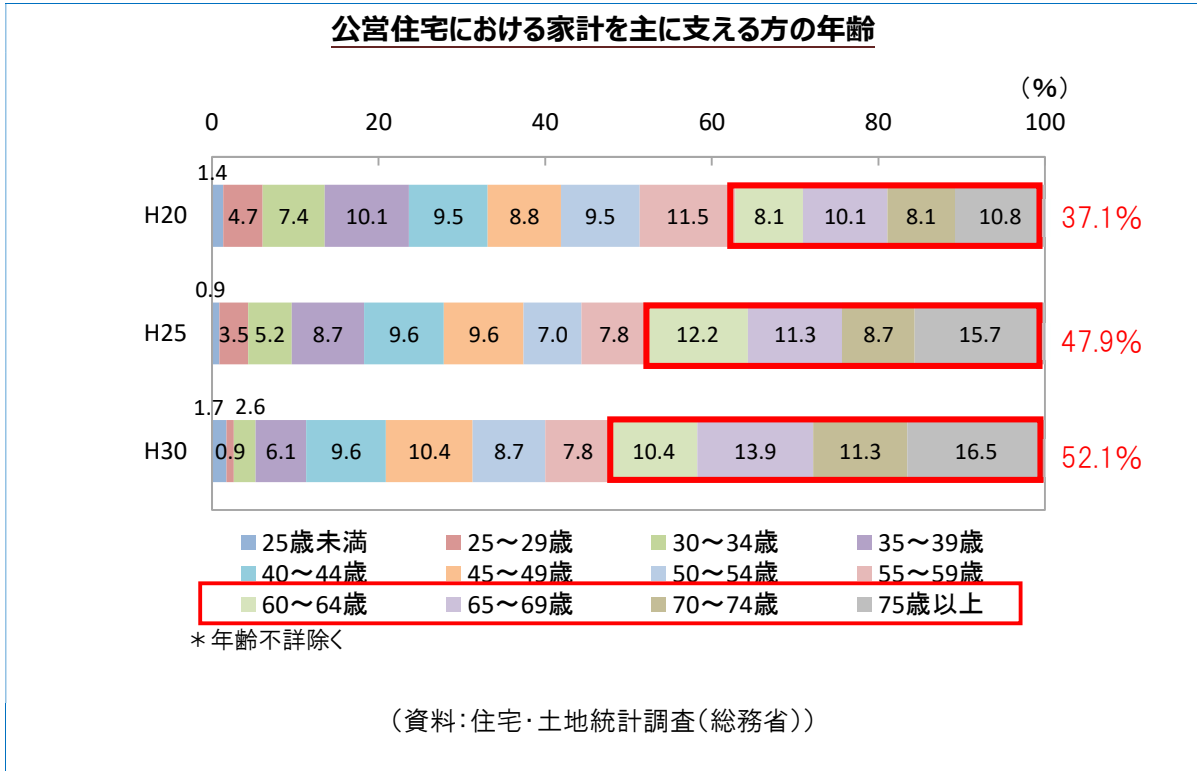


(資料:佐賀県)



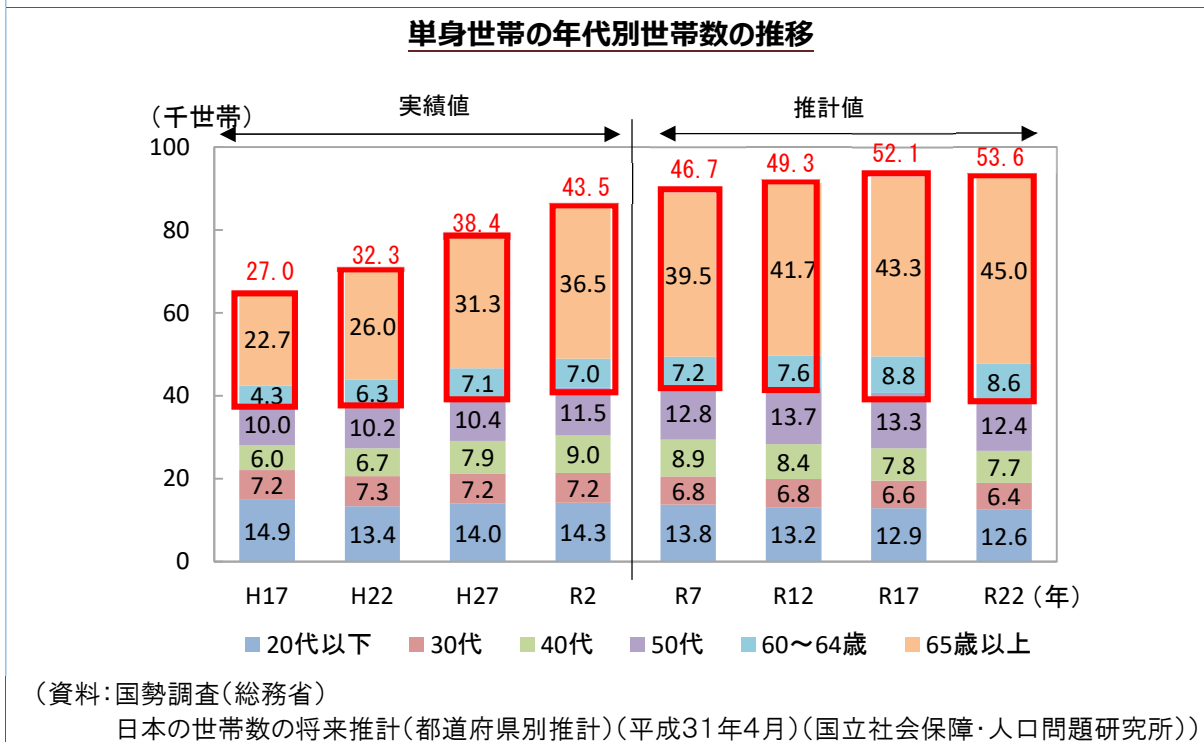
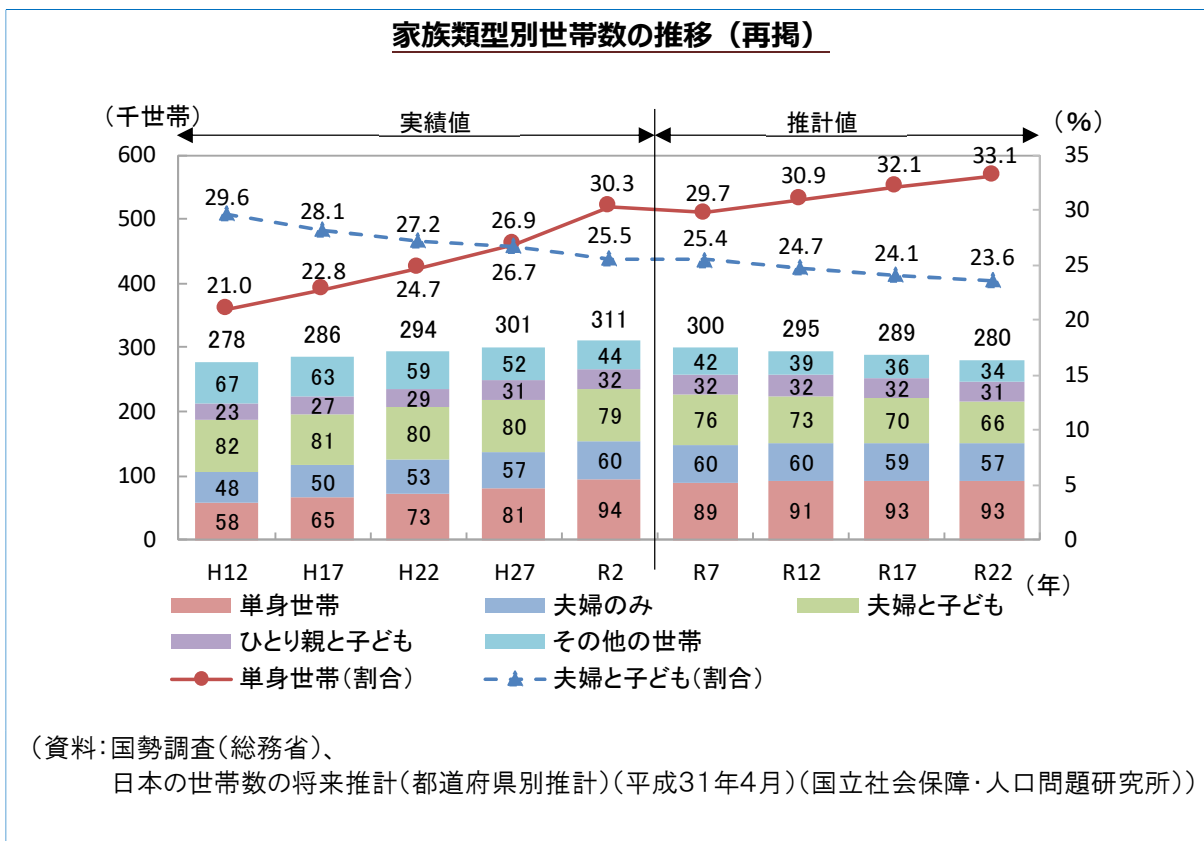
2) 入居世帯の高齢化の進展

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、60歳以上の高齢者が増加傾向にあり、5割を超えています。



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

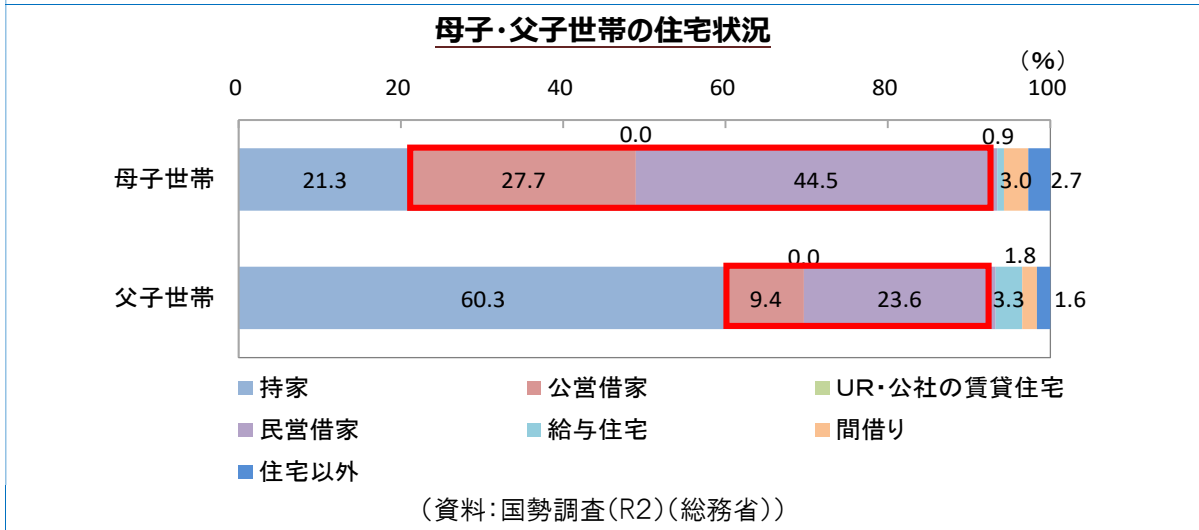
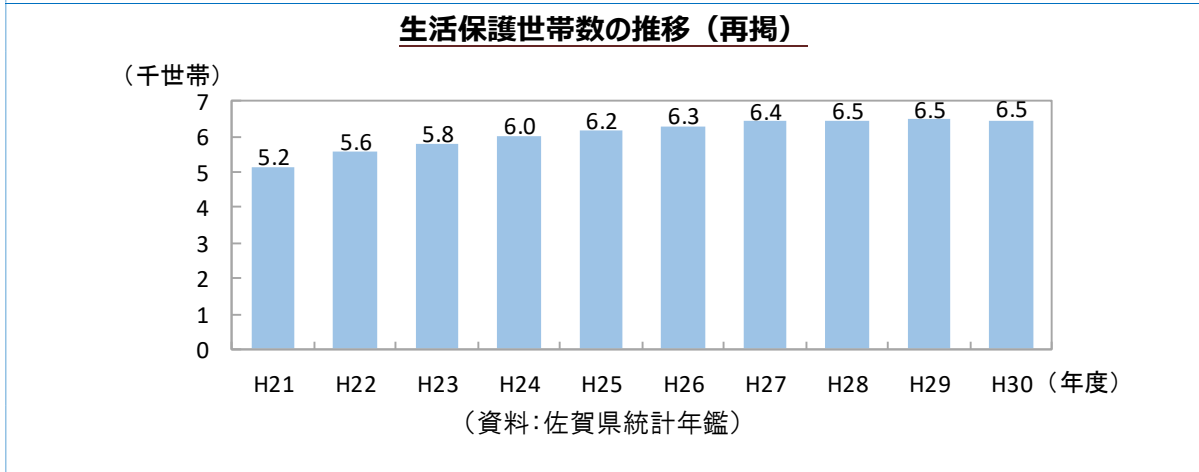
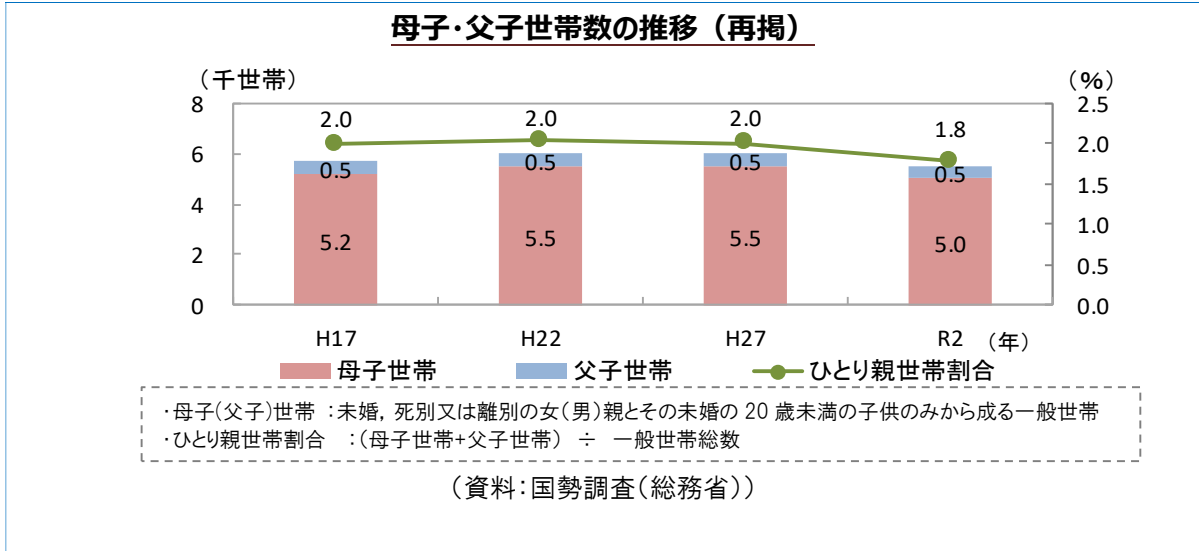
少子高齢化の進展を受けて、県内の総世帯数は今後減少していくことが推測されます。一方、単身世帯においては、60歳以上が顕著に増加しています。





4) ひとり親世帯や生活保護世帯数の状況

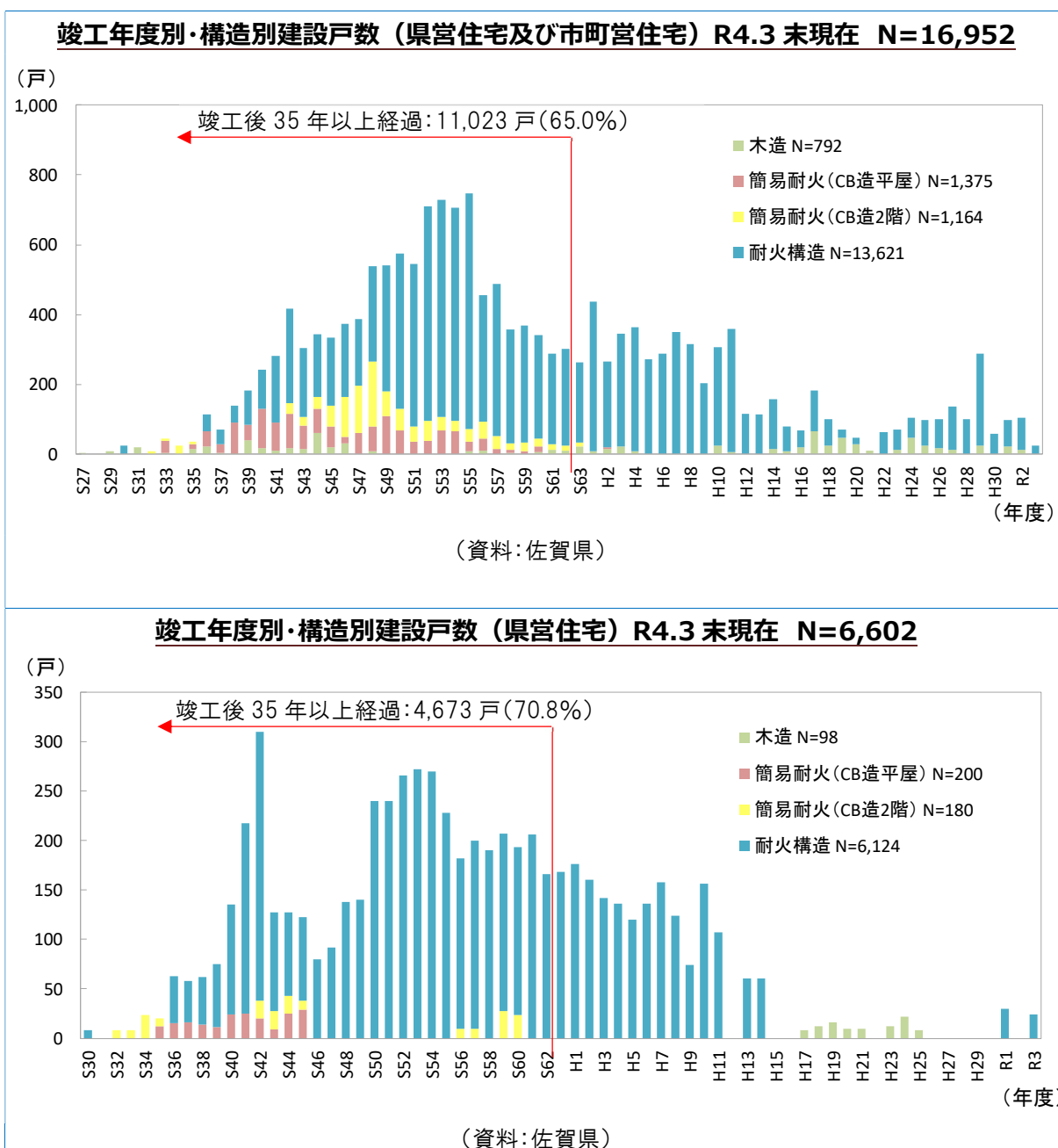
ひとり親世帯数(母子・父子世帯数)と生活保護世帯数は、近年ほぼ横ばいで推移しています。また、母子世帯では借家率が高くなっています。



5) 老朽化の進行

県営住宅及び市町営住宅を竣工年度別に分類すると、建設戸数は昭和55年度が最も多くなっています。竣工後35年以上を経過した住宅は6割強を占めています。

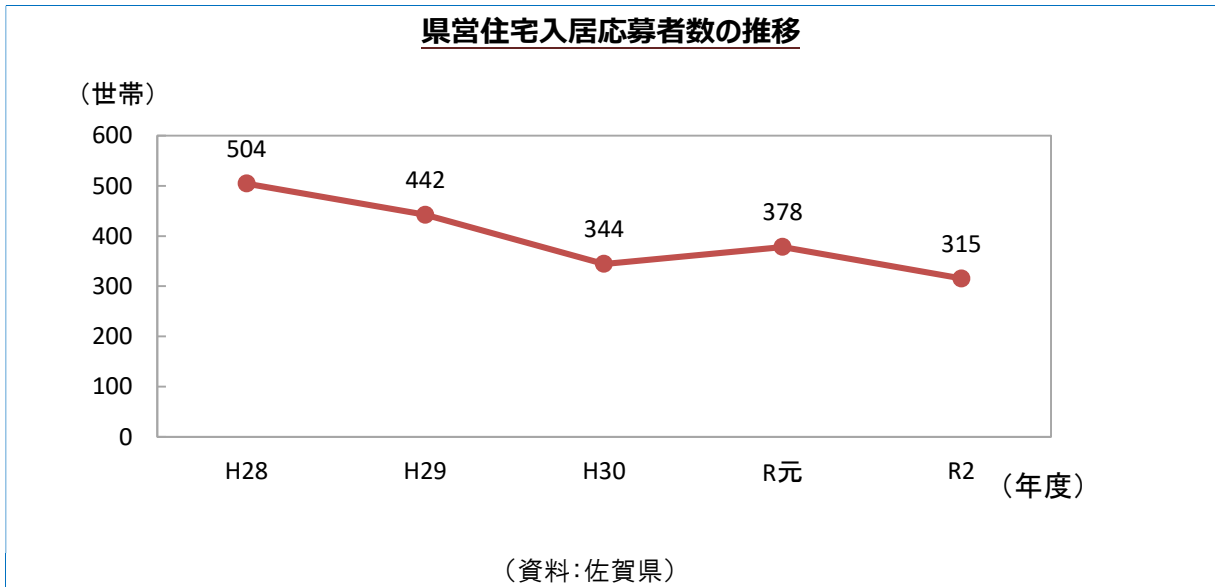
また、県営住宅を竣工年度別に分類すると、建設戸数は昭和42年度が最も多く、昭和50年度から約5か年に亘って、大量に供給されています。竣工後35年以上を経過した住宅が6割を超えています。





6) 応募状況

県営住宅への入居応募者数は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公営住宅の提供

多様な住宅確保要配慮者に対して、誰もが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に関する CSO 等の団体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^{※1} 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、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し、公営住宅の団地の近接住民を含めた多様な世帯や世代が関わる安心な住まいの整備を行います。また、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、認知症高齢者や障害者向けグループホーム等として利用するなど新たな地域での交流・支え合いの場が生まれるような活用を行います。

※1 配偶者等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



(3) 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項の規定に規定する「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、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」は、「計画期間内に新たに要支援世帯^{※1}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) 要支援世帯数の把握

住宅確保要配慮者のうち、公営住宅の入居対象世帯に対して、公営住宅を供給する必要があることから、令和7年度と令和12年度における公営住宅入居資格世帯^{※2}数を推計し、さらに市場において自力では適正な広さの住宅を適正な家賃で確保できない世帯を「要支援世帯」として推計します。

3) 公営住宅の供給の目標量

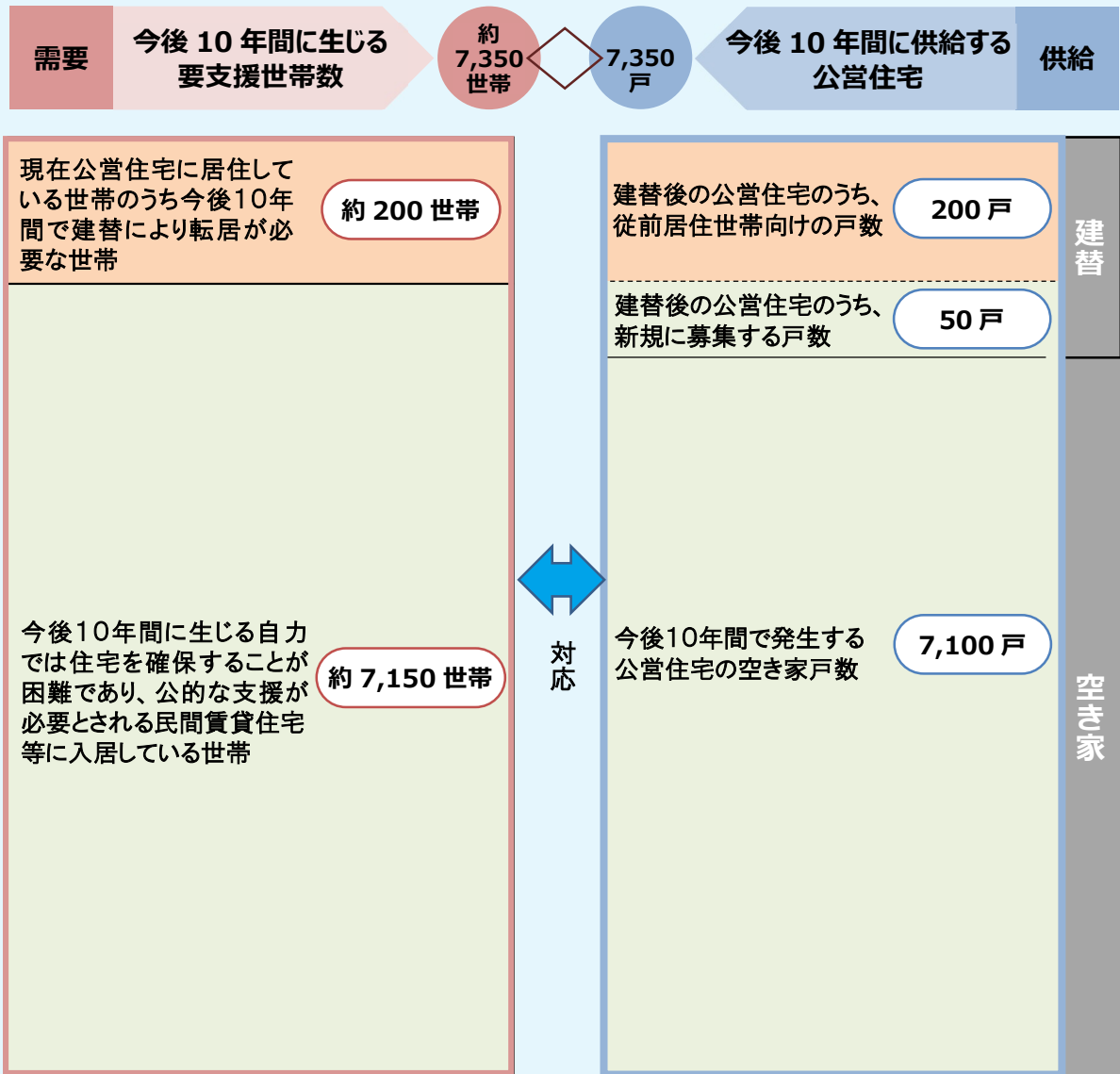
令和3年度から令和12年度までの期間(以下、「今後10年間」という)における、佐賀県の公営住宅の供給の目標量を次のとおり定め、県と市町が連携しつつ、県内の需要に適切に対応しながら公営住宅を供給します。

公営住宅の供給の目標量	
前半5年間(R3～R7 年度)	10年間(R3～R12 年度)
4, 050戸	7, 350戸

※1 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

※2 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

今後 10 年間にける公営住宅の供給の目標量の考え方



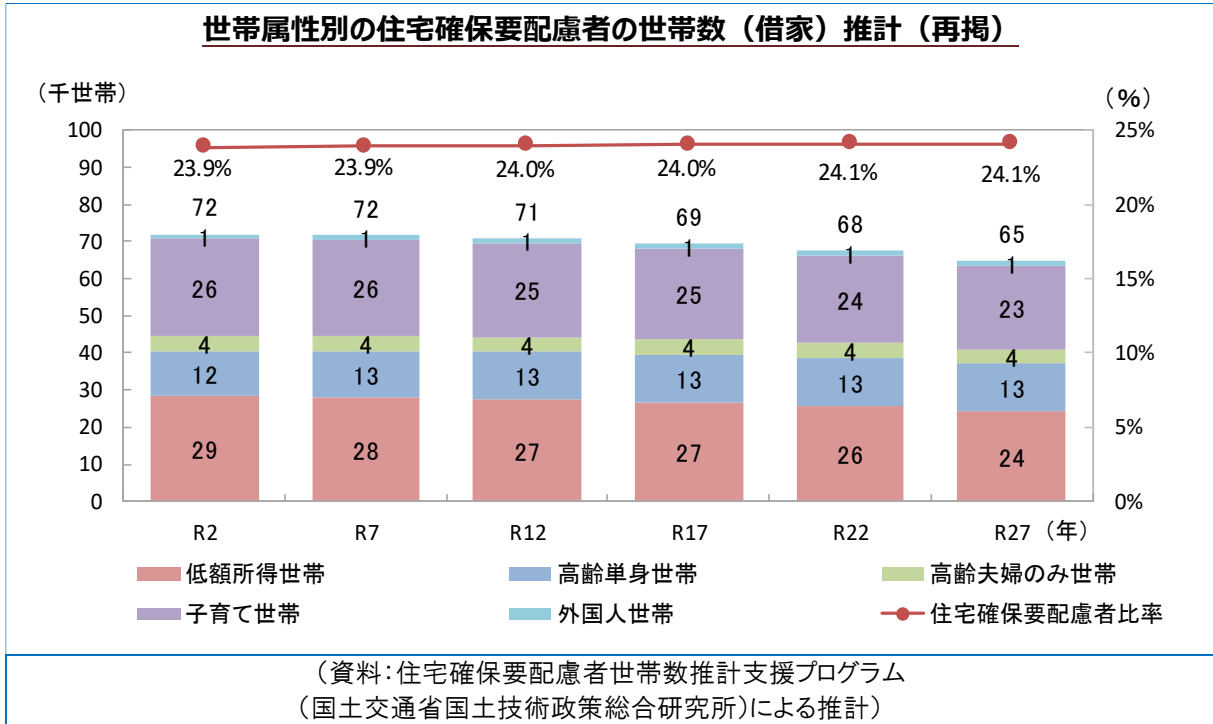
- 今後 10 年間に生じる要支援世帯数の見込み(約 7,350 世帯)
- 今後 10 年間に供給する公営住宅(空き家+建替え)の戸数(7,350 戸)
- = 公営住宅の供給の目標量(7,350 戸)



3. 賃貸住宅の供給の目標

(1) 住宅確保要配慮者数の推計

2030年(令和12年)の低額所得世帯、60歳以上の高齢単身世帯・高齢夫婦のみ世帯、子育て世帯、外国人世帯は約7.1万世帯と推計され、現状よりやや減少が見込まれますが、全世帯に占める住宅確保要配慮者の比率は微増する見込みです。



(2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給状況

住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅には、公営住宅のほか、改良住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅や単独住宅^{※1}、セーフティネット住宅があり、これらを合計すると、26,619戸となります。

令和4年3月末時点

	戸数
公営住宅	15,710
改良住宅	804
特定公共賃貸住宅	128
地域優良賃貸住宅	285
単独住宅	270
セーフティネット住宅	9,422
計	26,619

※1 市町が国の補助を受けることなく供給する賃貸住宅

(3) 住宅確保要配慮者の範囲

- 佐賀県賃貸住宅供給促進計画で対象とする住宅確保要配慮者は、次のいずれかに該当する者とします。

住宅セーフティネット法 第2条第1項 第1号～第5号で定める者	同法施行規則第3条 第1号～第10号で定める者	同法施行規則第3条 第11号の規定に基づく者
<ul style="list-style-type: none"> ・ 低額所得者 ・ 被災者(発災後3年以内) ・ 高齢者 ・ 身体障害者、知的障害者、精神障害者、その他の障害者 ・ 子ども(高校生相当以下)を養育している者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外国人 ・ 中国残留邦人 ・ 児童虐待を受けた者 ・ ハンセン病療養所出所者 ・ DV 被害者 ・ 北朝鮮拉致被害者 ・ 犯罪被害者 ・ 生活困窮者 ・ 更生保護対象者 ・ 東日本大震災による被災者 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 海外からの引揚者 ・ 新婚世帯 (配偶者を得て5年以内) ・ 原子爆弾被爆者 ・ 戦傷病者 ・ 児童養護施設退所者 ・ LGBT※1 ・ UIJ ターンによる転入者 ・ 住宅確保要配慮者に対し生活支援等を行う者

(4) セーフティネット住宅の登録基準

- セーフティネット住宅の登録における各住戸の床面積の規模の基準は、平成18年4月以降に着工された物件については、住宅セーフティネット法施行規則第11条に規定されている「25㎡」以上とします。なお、平成18年3月以前に着工された物件については、従前の最低居住面積水準を考慮して、同条に規定されている「25㎡」を「18㎡」に緩和します。
- 住宅確保要配慮者の生命及び財産を守るため、住宅セーフティネット法第10条第1項第5号の規定に基づき、次の区域内の住宅については新規登録できないものとします。なお、本計画策定前に登録されている住宅についてはその限りではありません。
 - ・ 土砂災害特別警戒区域(土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号) 第9条)

※1 レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダーの頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者(セクシャルマイノリティ)を表す



(5) 供給の目標

1) 公的賃貸住宅

本章2.(3)に定めた公営住宅の供給の目標量を踏まえ、市町と連携して、住宅確保要配慮者に対して公的賃貸住宅を適切に供給します。

2) 民間賃貸住宅

地域における空き家・空き室を有効活用し、住宅確保要配慮者に対する良質な民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。

4. 高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標

(1) 供給の目標の基本的な考え方

高齢者の居住の安定の確保を図るため、見守り等のサービスが必要となる高齢者世帯に対して、十分な高齢者向け賃貸住宅等が供給されるとともに、公営住宅においては、真に住宅に困窮する高齢者に対して、低廉な家賃で適切に住まいを供給することを基本とします。

(2) 高齢者人口と高齢者向け賃貸住宅等の現状

高齢者（65歳以上）人口（人）（A）（R2 国勢調査）	246,061	
高齢者向け賃貸住宅等（戸）	有料老人ホーム	6,637
	軽費老人ホーム・ケアハウス	915
	シルバーハウジング	58
	サービス付き高齢者向け住宅	571
	生活支援ハウス	65
高齢者向け賃貸住宅等 計（戸）（B）	8,246	
対高齢者人口における割合（%）（B/A）	3.3%	

(3) サービス付き高齢者向け住宅の登録基準

- サービス付き高齢者向け住宅の登録において、高齢者の生命及び財産を守るため、次の区域内の住宅については新規登録できないものとします。なお、本計画策定前に登録されている住宅についてはその限りではありません。
 - ・土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）第9条）



(4) 供給の目標

計画期間内(令和4年度から令和12年度)における高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標を次のように定めます。

高齢者向け賃貸住宅等の供給の目標	公営住宅の適切な供給
<ul style="list-style-type: none">サービス付き高齢者向け住宅について、令和12年時点で約800戸の供給(登録累計)を目指します老人ホームについては、「さがゴールドプラン21」に定めるとおりとし、当該計画の変更があった場合は、本計画においても同様の変更があったものとします	<ul style="list-style-type: none">バリアフリー化、倍率優遇、優先入居等により、高齢者の居住の安定の確保を図ります

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

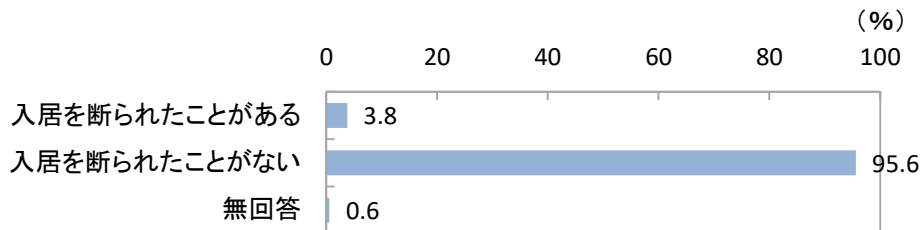
(1) 調査概要

- ・実施時期: 令和3年6月
- ・実施方法: 郵送による配布・回収
- ・対象: 20歳以上の県民から無作為抽出
- ・配布数: 2,700票
- ・回収数: 978票(有効回収率36.2%)

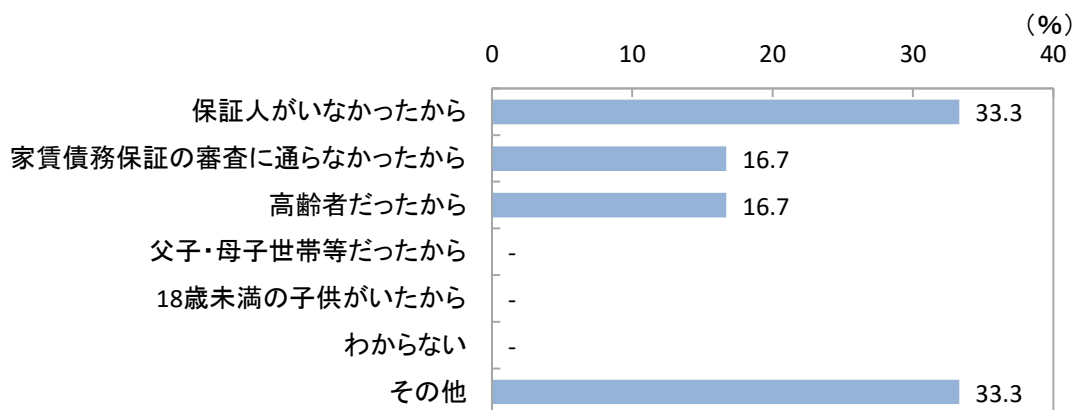
(2) 調査結果

○現在のお住まいが賃貸住宅である方のみ回答ください。過去、5年程度の間（または今の住宅に入居する際）、賃貸住宅への入居を断られたことがありますか。（○は1つ）

N=160

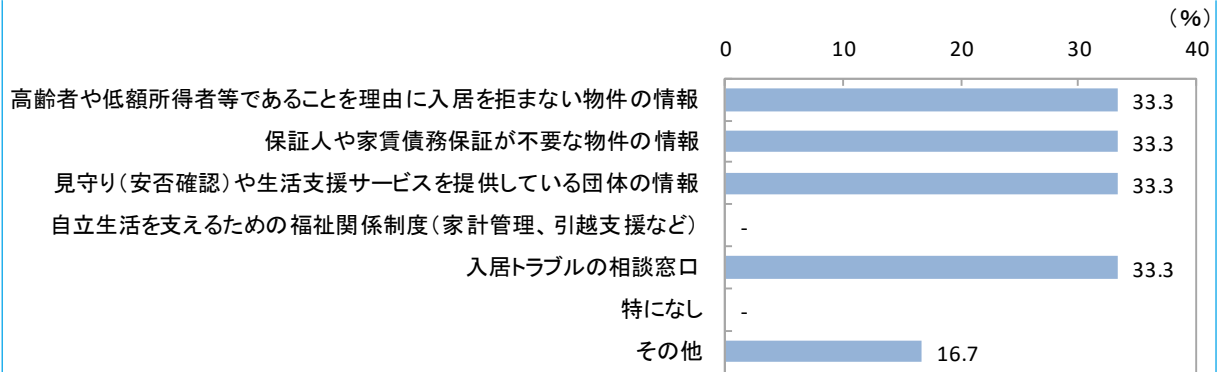


○入居を断られたことがある方のみ回答ください。その主な理由と思われるものは何ですか。（○は1つ） N=6

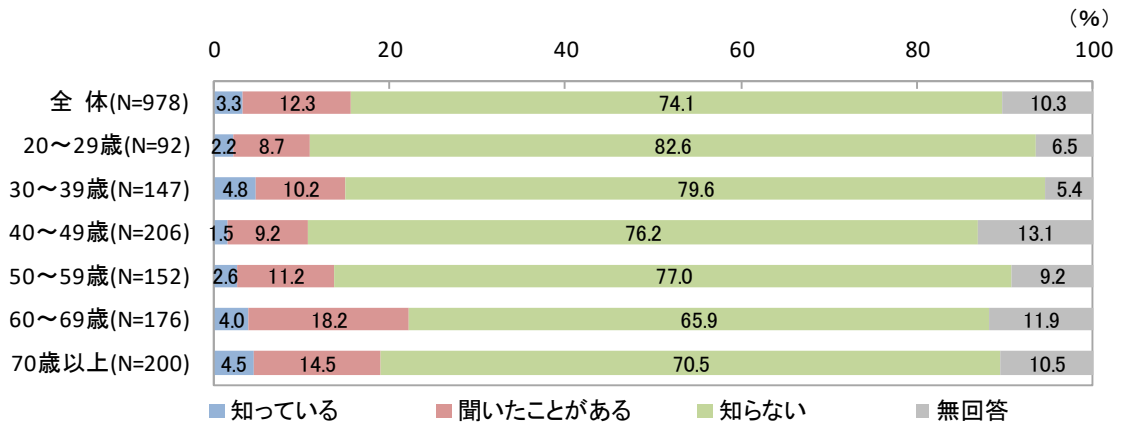




○入居を断られたことがある方のみ回答ください。賃貸住宅に入居するときに、どのような情報が必要ですか。(○は3つまで) N=6

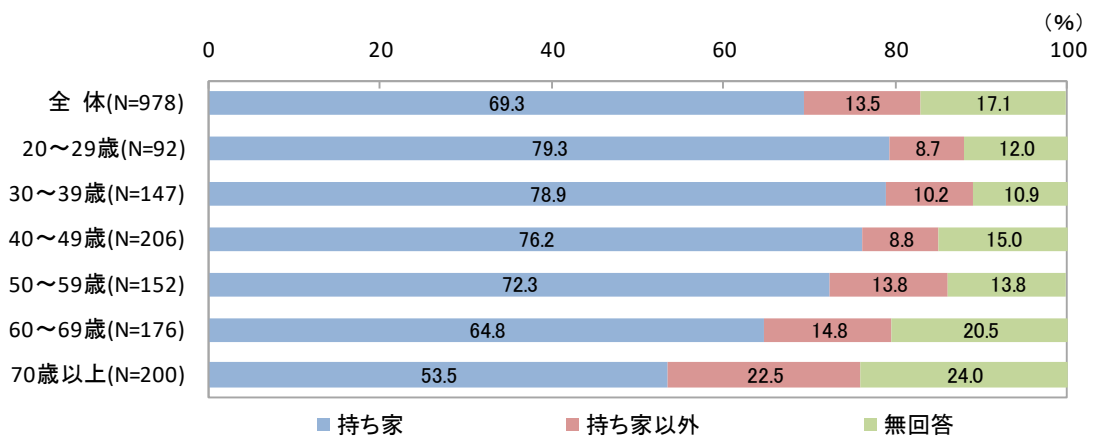


○「セーフティネット住宅」を知っていますか。(○は1つ) N=978



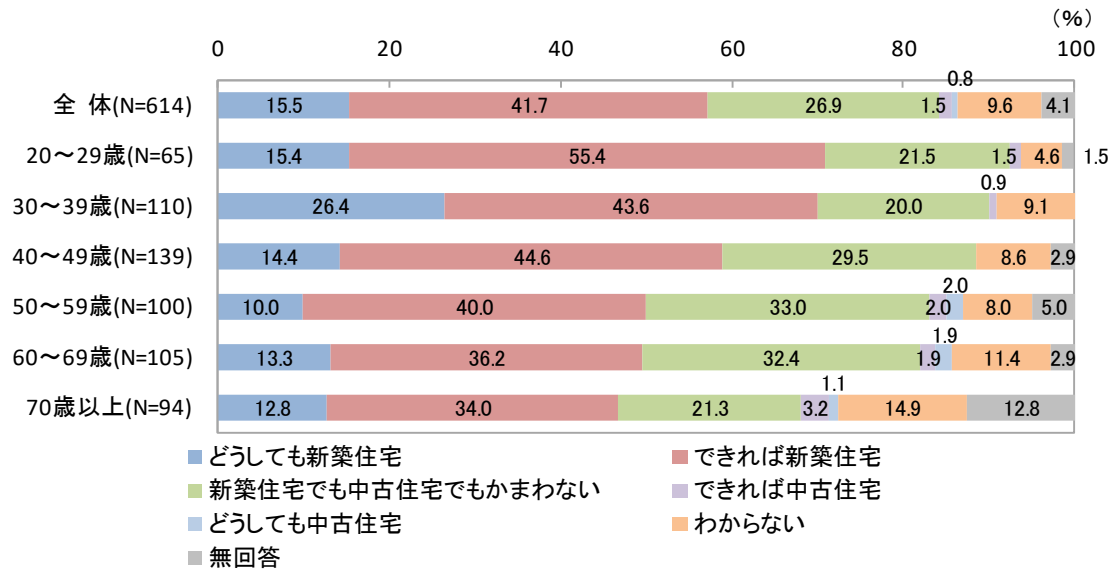
※全体の回答数 N には年齢未回答分含む

○将来、どのような住宅に住みたいですか。(○は1つ) N=978



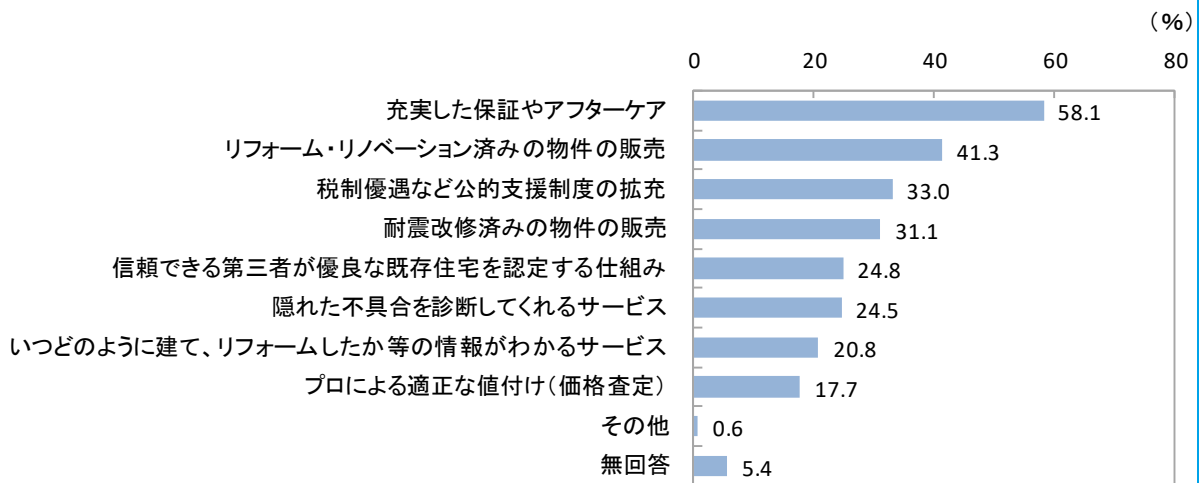
※全体の回答数 N には年齢未回答分含む

○将来自己所有の住宅に住みたい方のみ回答ください。今後、住宅を取得するとしたら、新築住宅と中古住宅のどちらがよいですか。（○は1つ） N=614



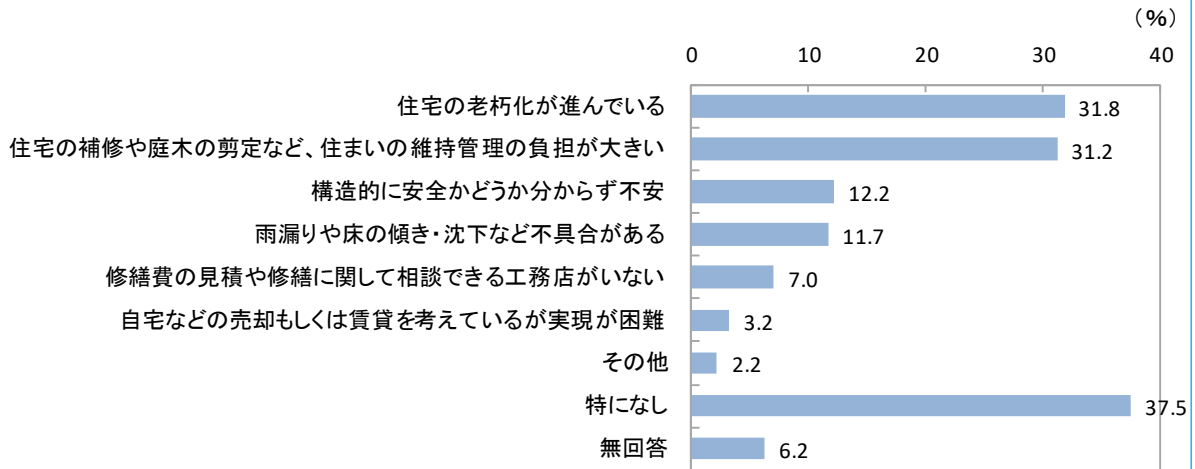
※全体の標本数 Nには年齢未回答分含む

○今後、新築住宅を取得したい方のみ回答ください。どのような制度やサービスがあれば、中古住宅の購入を検討しますか。（○は3つまで） N=351

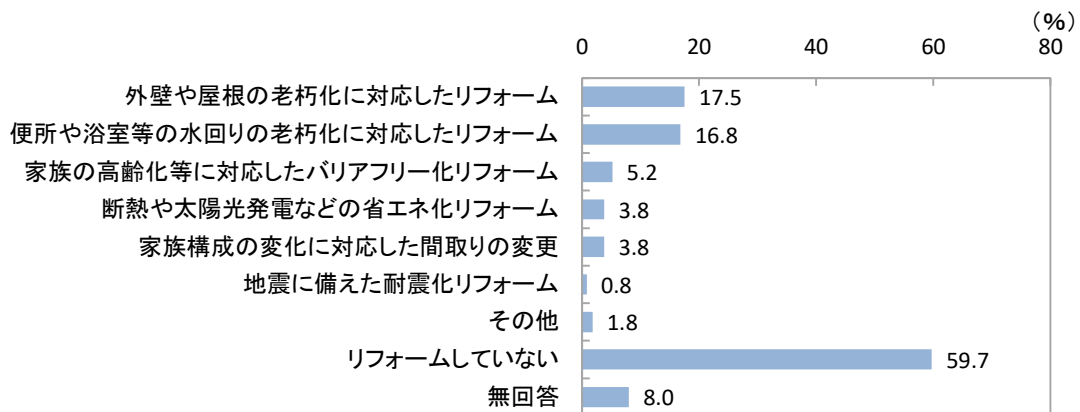




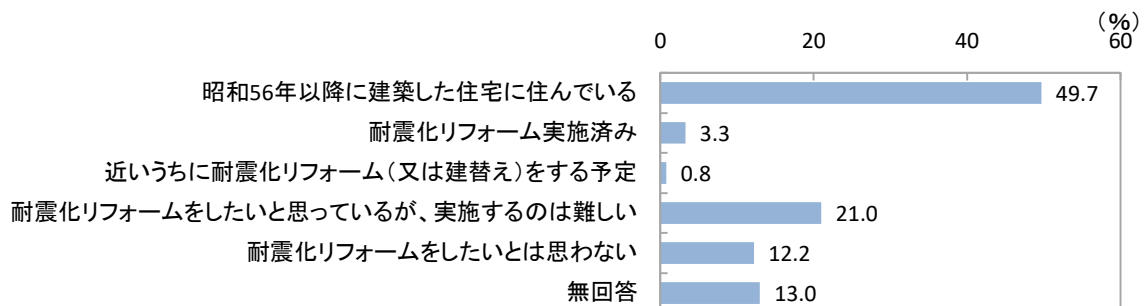
○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。今の住まいの維持管理で困っていることはありますか。（○は3つまで） N=600



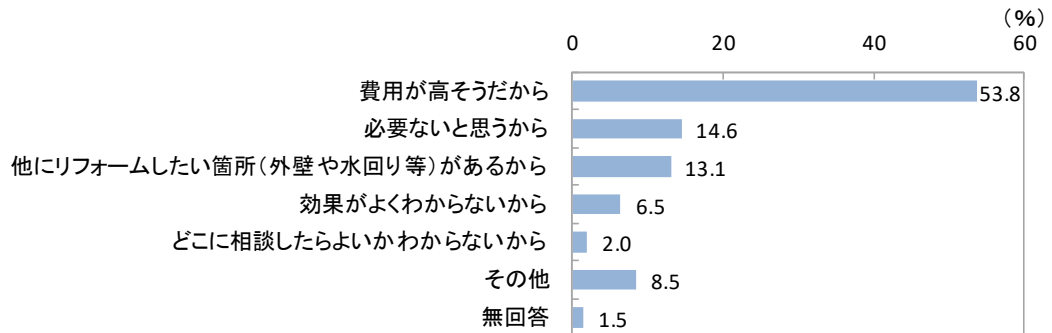
○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。過去5年以内に住まいをリフォームしましたか。（あてはまるものすべてに○） N = 600



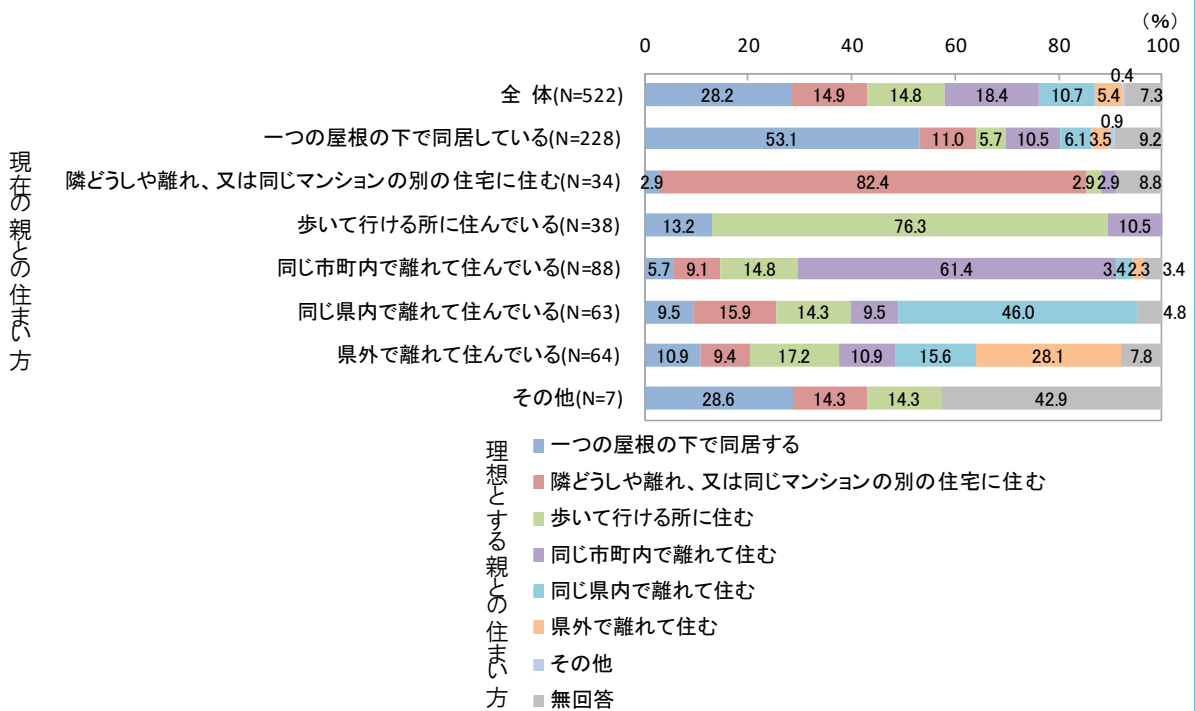
○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。昭和55年以前に建てられた住宅は、大きな地震での倒壊の可能性が高いとされています。耐震化リフォームをしたいと思いますか。（○は1つ） N = 600



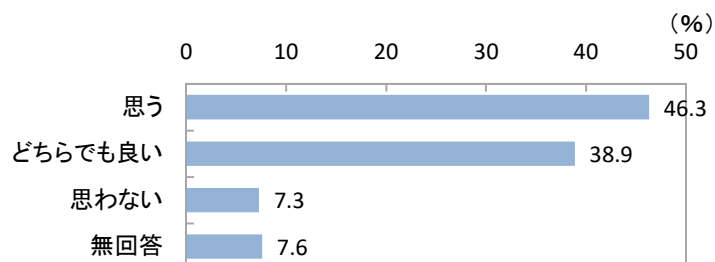
○耐震化リフォームの実施が難しい又はしたいと思わない方のみ回答ください。耐震化リフォームの実施が難しい又はしたいとは思わない主な理由は何ですか。(○は1つ) N=199



○親がいる方のみ回答ください。「現在の親との住まい方」と「今後、理想とする親との住まい方」について、最も当てはまるものを選んでください。(それぞれ、○は1つ) N=522

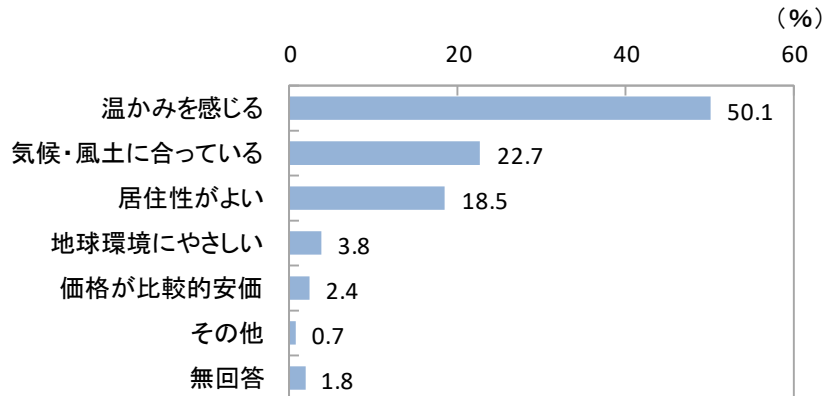


○今後、木造住宅に暮らしてみたいと思いますか。(○は1つ) N=978

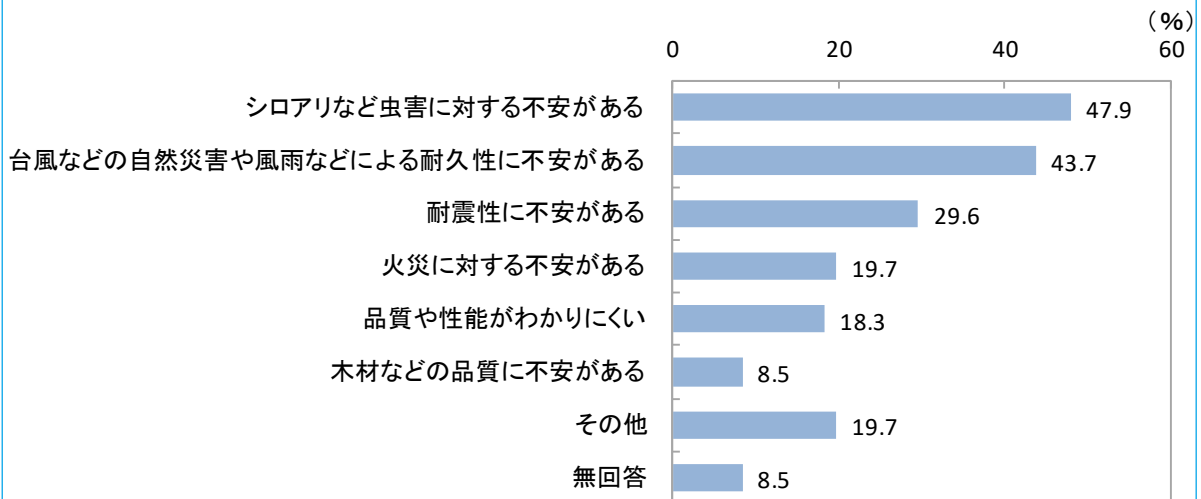




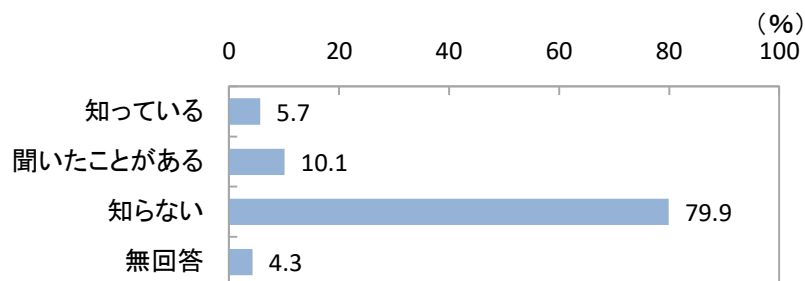
○木造住宅に暮らしてみたいと思う方のみ回答ください。木造住宅に暮らしてみたいと思う理由は何ですか。(○は1つ) N=453



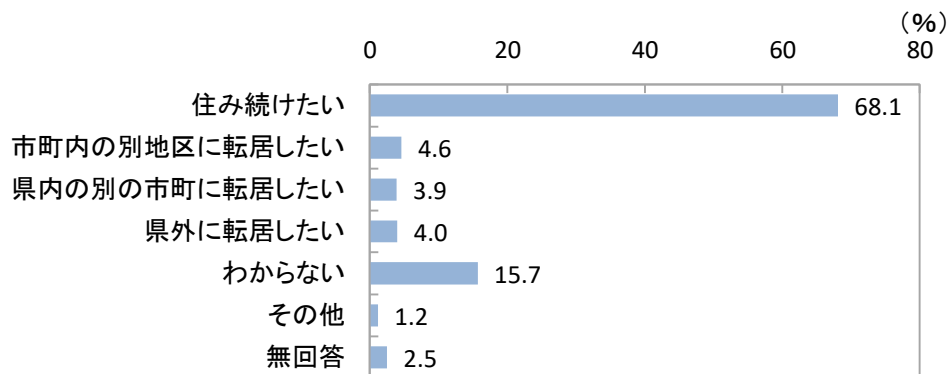
○木造住宅に暮らしてみたいと思わない方のみ回答ください。木造住宅に暮らしてみたいと思わない理由は何ですか。(○は3つまで) N=71



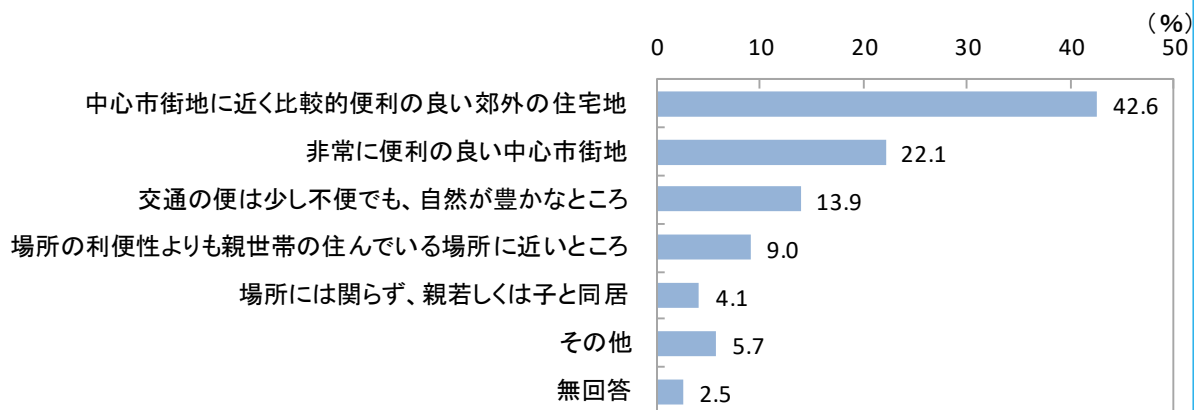
○佐賀県在宅生活サポートセンターにある「バリアフリーモデル住宅」を知っていますか。(○は1つ) N=978



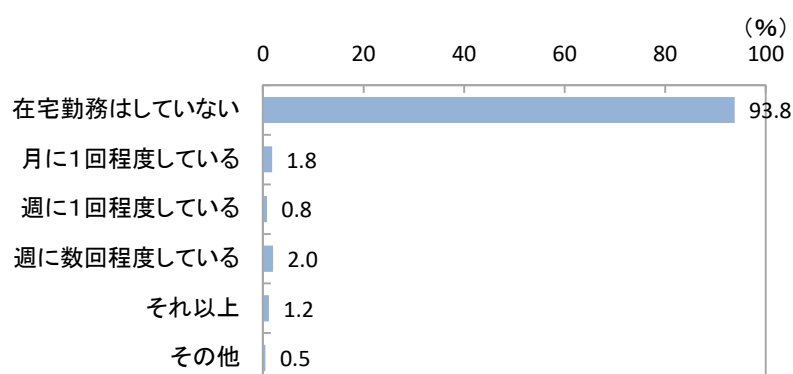
○お住まいの地域に今後も住み続けたいですか。(○は1つ) N=978



○転居したいと回答した方のみ回答ください。今後、転居するとしたら、どのような場所を希望しますか。(○は1つ) N=122

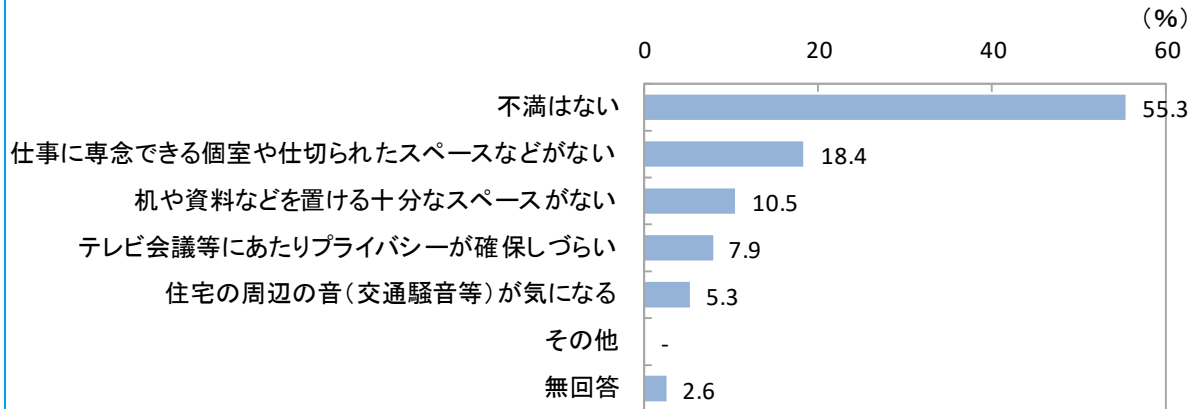


○在宅勤務（テレワーク）をしていますか。(○は1つ) N=661





○在宅勤務（テレワーク）をしている方のみ回答ください。在宅勤務に際して、住宅に対する不満はありますか。（○は1つ） N=38



1-2. 50歳以上県民アンケート調査結果

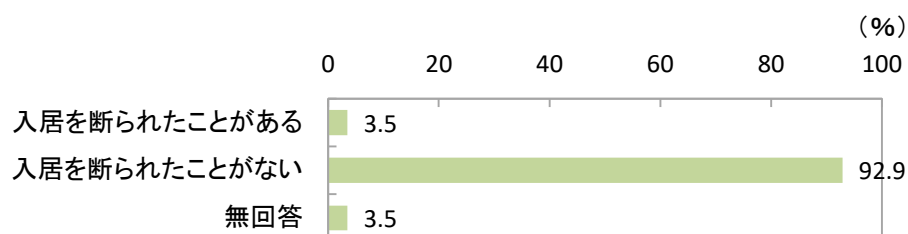
(1) 調査概要

- ・実施時期: 令和3年6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: 2,700票
- ・回収数: 1,234票(有効回収率45.7%)

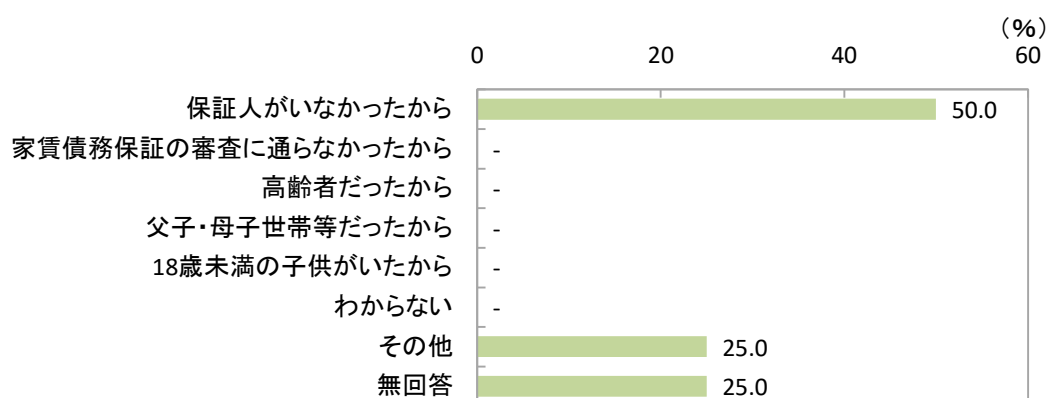
(2) 調査結果

○現在のお住まいが賃貸住宅である方のみ回答ください。過去、5年程度の間（または今の住宅に入居する際）、賃貸住宅への入居を断られたことがありますか。（○は1つ）

N=113

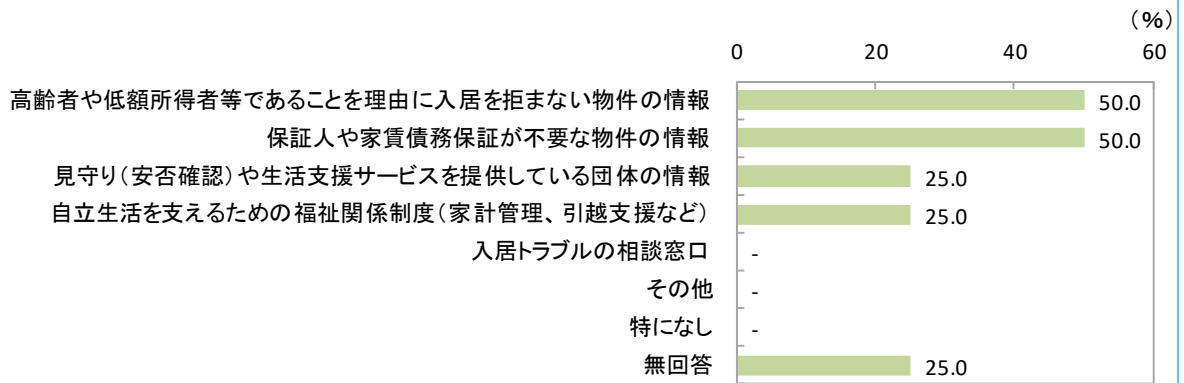


○入居を断られたことがある方のみ回答ください。入居を断られたことがある場合、その主な理由と思われるものは何ですか。（○は1つ） N=4

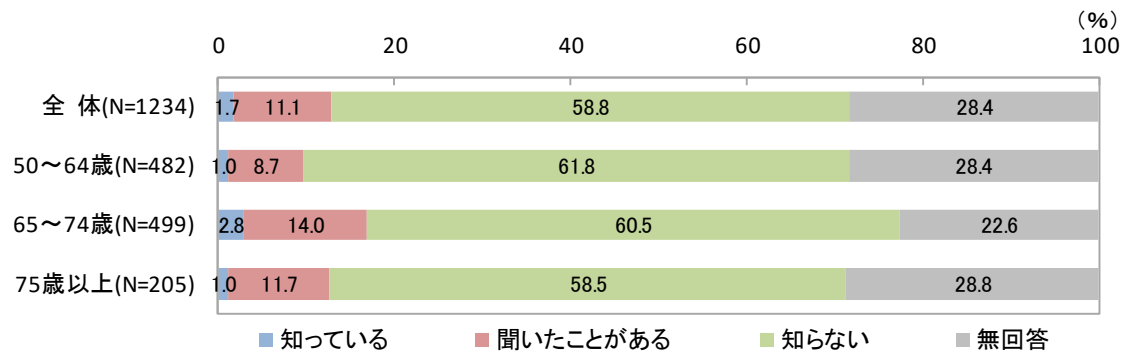




○入居を断られたことがある方のみ回答ください。賃貸住宅に入居するときに、どのような情報が必要ですか。(○は3つまで) N=4

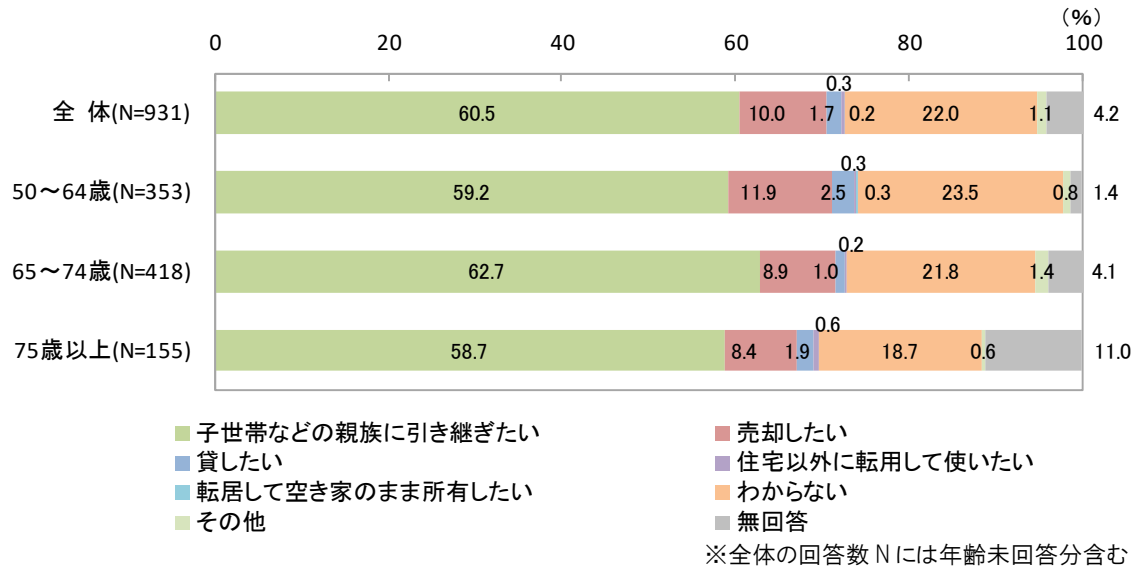


○「セーフティネット住宅」を知っていますか。(○は1つ) N=1,234

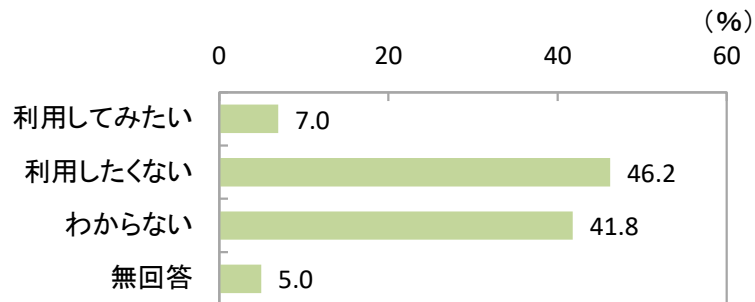


※全体の回答数 Nには年齢未回答分含む

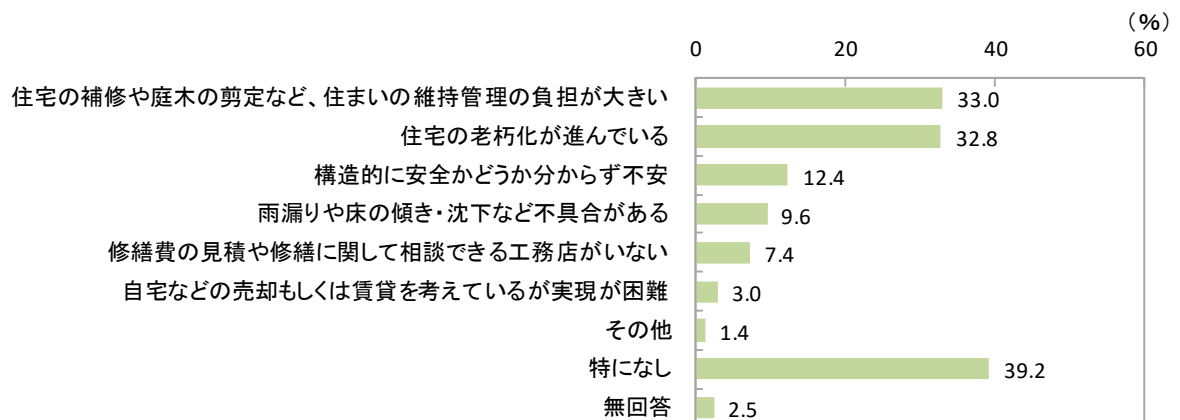
○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。将来、持ち家をどのようにしたいとお考えですか。(○は1つ) N=931



○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。「リバースモーゲージ」という制度があります。この制度を利用してみたいと思いますか。(○は1つ) N=931

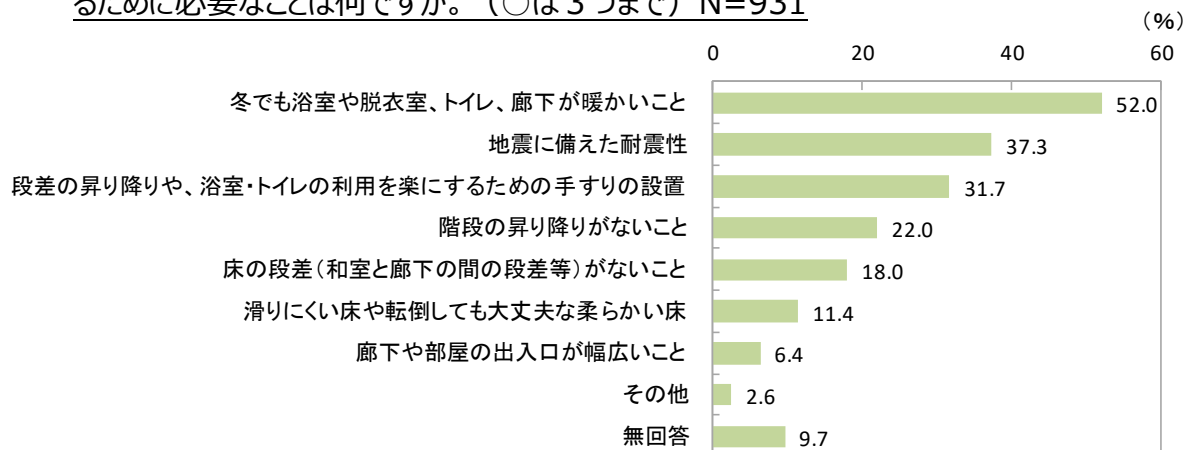


○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。今の住まいの維持管理で困っていることがありますか。(○は3つまで) N=931

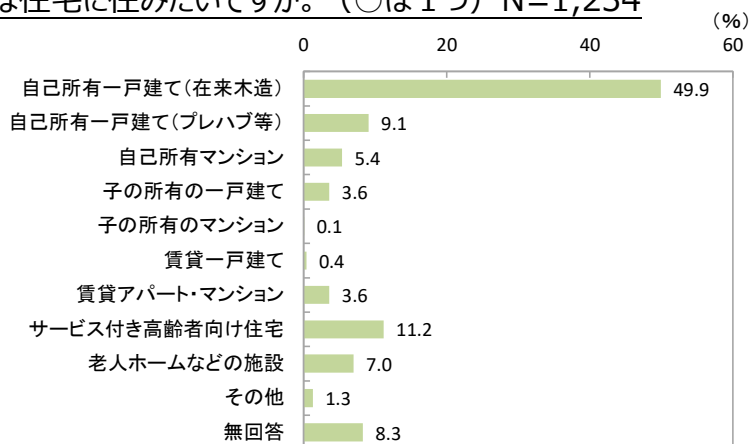




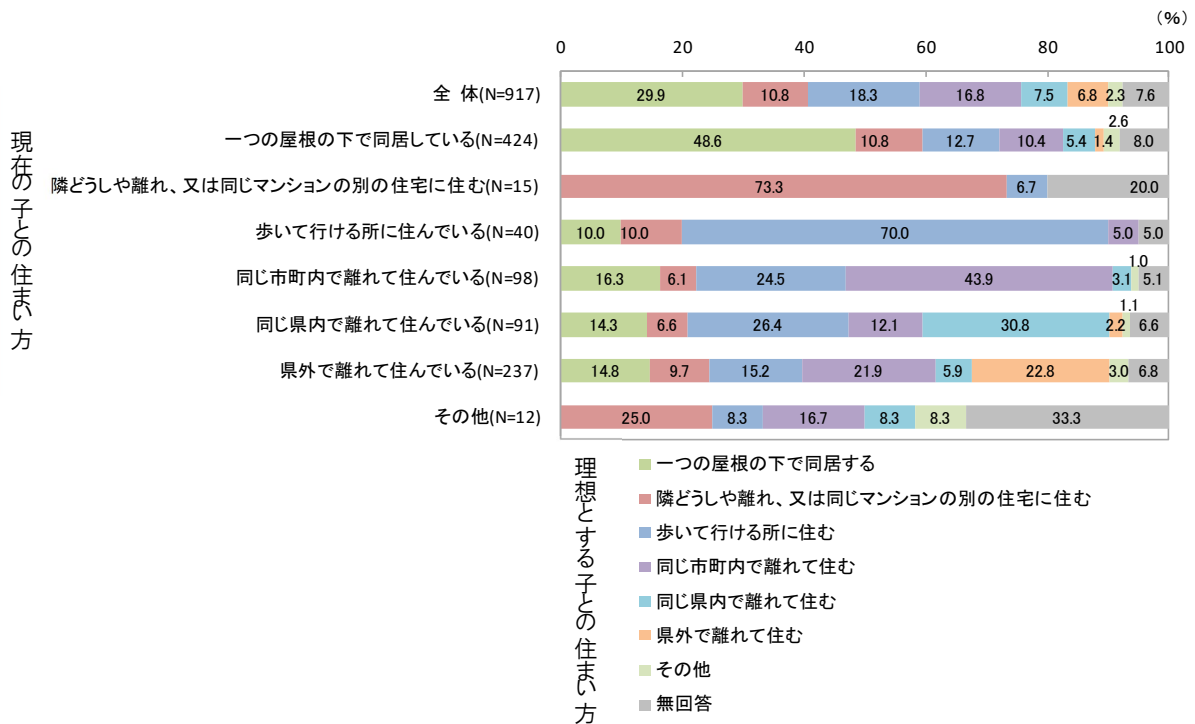
○現在お住まいの住宅が自己所有のものである方のみ回答ください。今の住まいに住み続けるために必要なことは何ですか。(○は3つまで) N=931



○将来、どのような住宅に住みたいですか。(○は1つ) N=1,234



○子供がいる方のみ回答ください。「現在の子との住まい方」と「今後、理想とする子との住まい方」について、最も当てはまるものを選んでください。（それぞれ、○は1つ） N=917



○将来、見守りや介護が必要となった場合、どのように考えますか。

(○は1つ) N=1,234

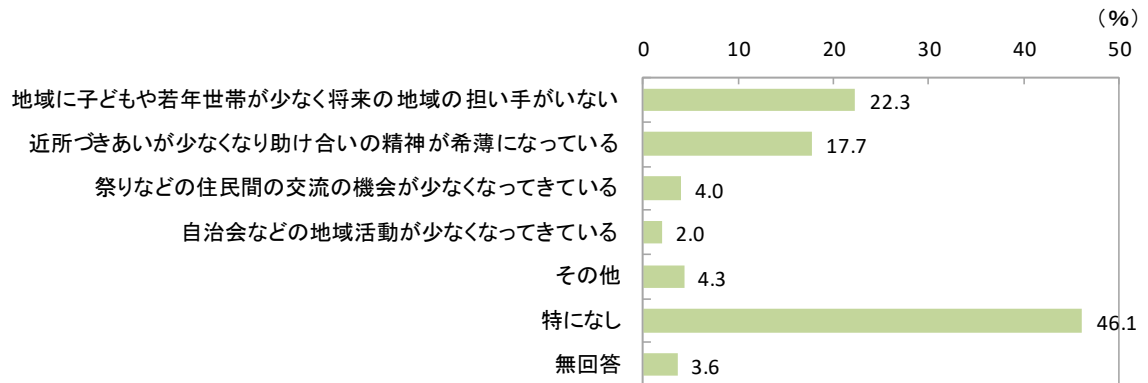


- 自宅で家族の支援や在宅サービスを受けながら、今の住宅に住み続けたい
- 必要に応じて福祉施設等に通所しながら、今の住宅に住み続けたい
- サービス付き高齢者向け住宅に住み替えたい
- 老人ホームなどの介護や医療が整った施設に入所したい
- わからない
- その他
- 無回答

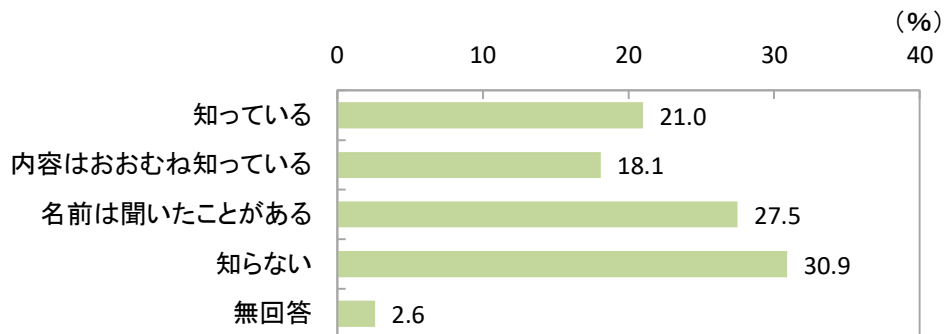
※全体の回答数 N には年齢未回答分含む



○お住まいの地域に住み続ける上で不安なことはありますか。(○は1つまで) N=1,234

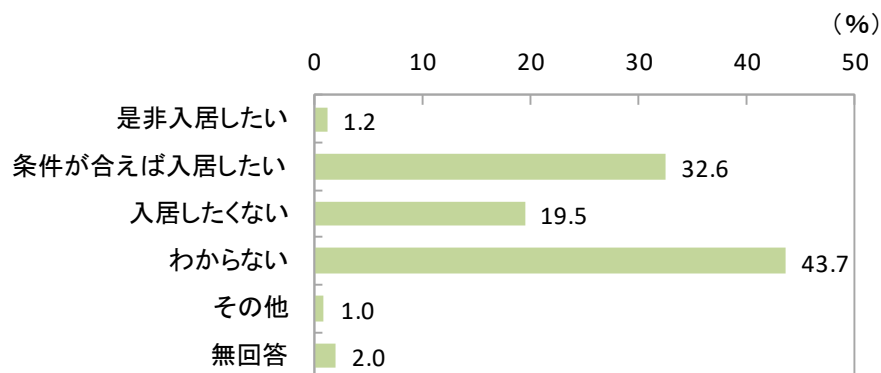


○「サービス付き高齢者向け住宅」を知っていますか。(○は1つ) N=1,234

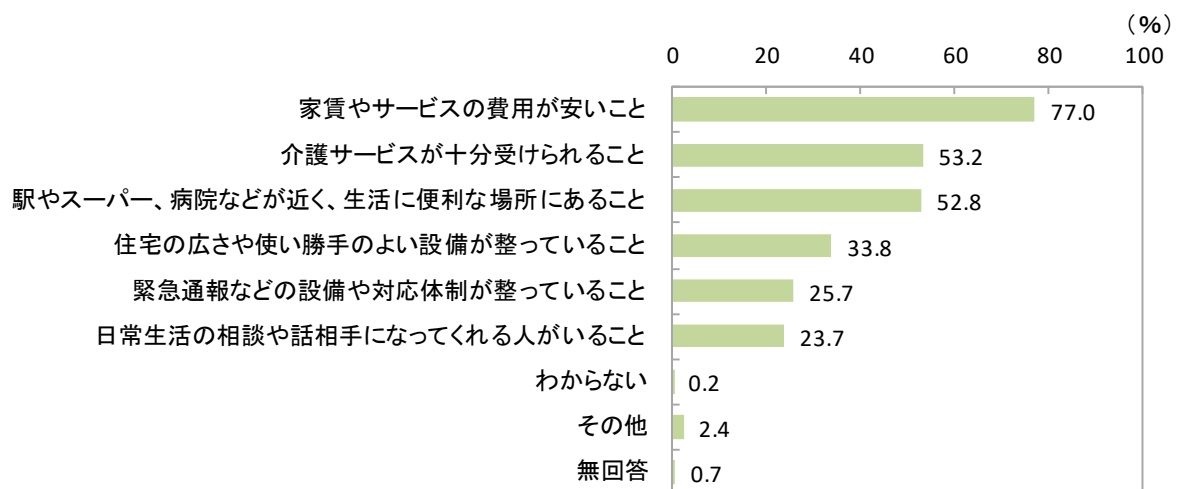


○今後、「サービス付き高齢者向け住宅」に入居したいと思いますか。

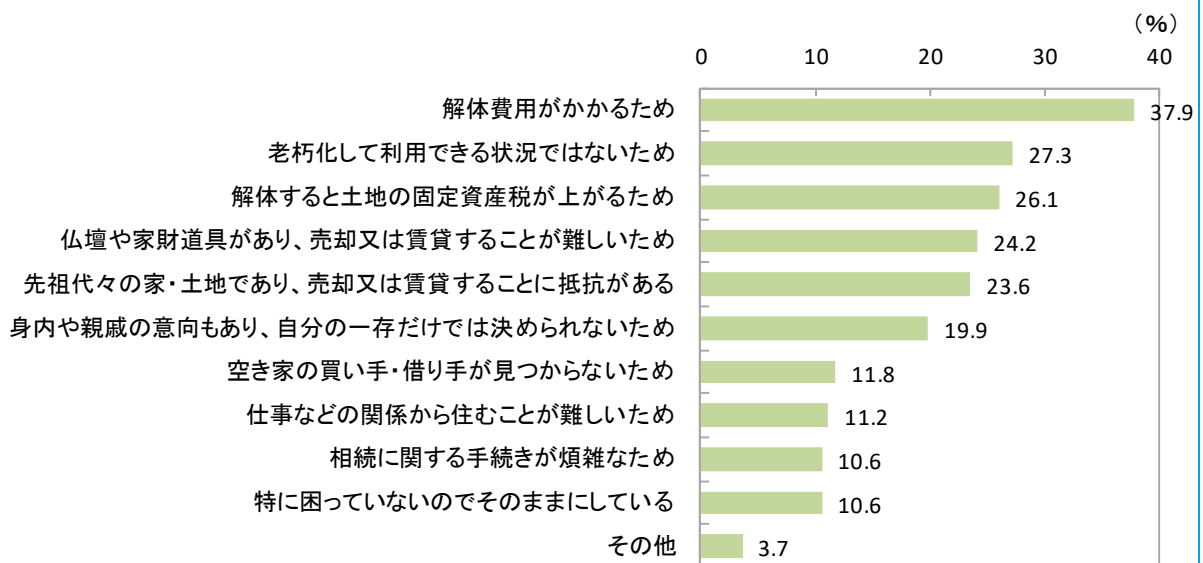
(○は1つ) N=1,234



○サービス付き高齢者向け住宅へ入居したいと回答した方のみ回答ください。サービス付き高齢者向け住宅への入居を考えるとしたら、何を重視しますか。(○は3つまで) N=417

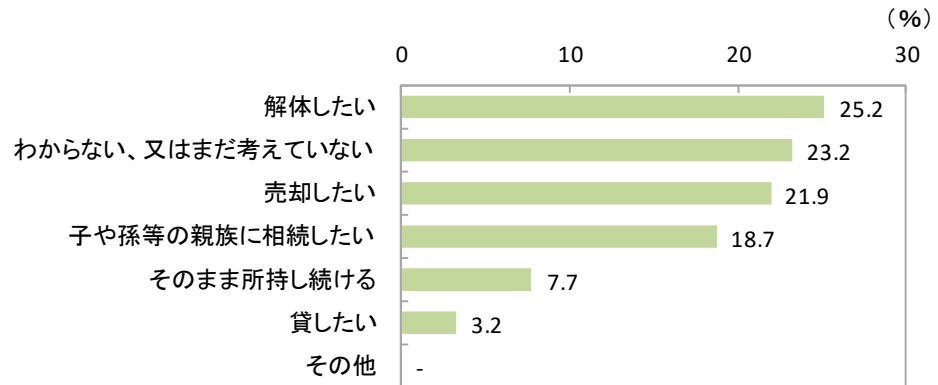


○空き家をお持ちの方のみ回答ください。空き家となっている理由は何ですか。(○は3つまで) N=161

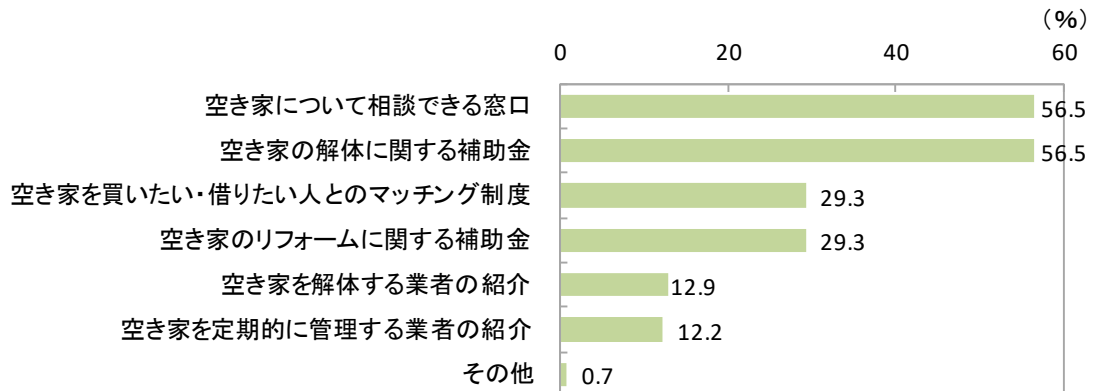




○空き家をお持ちの方のみ回答ください。今後、お持ちの空き家をどのようにしたいと考えていますか。(○は1つ) N=155

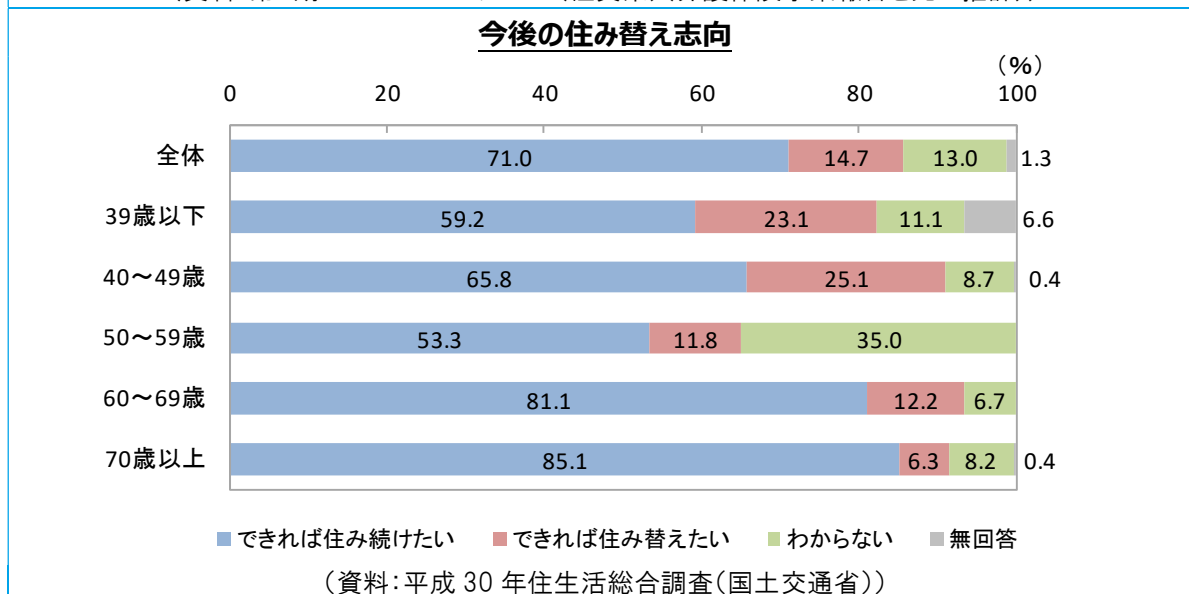
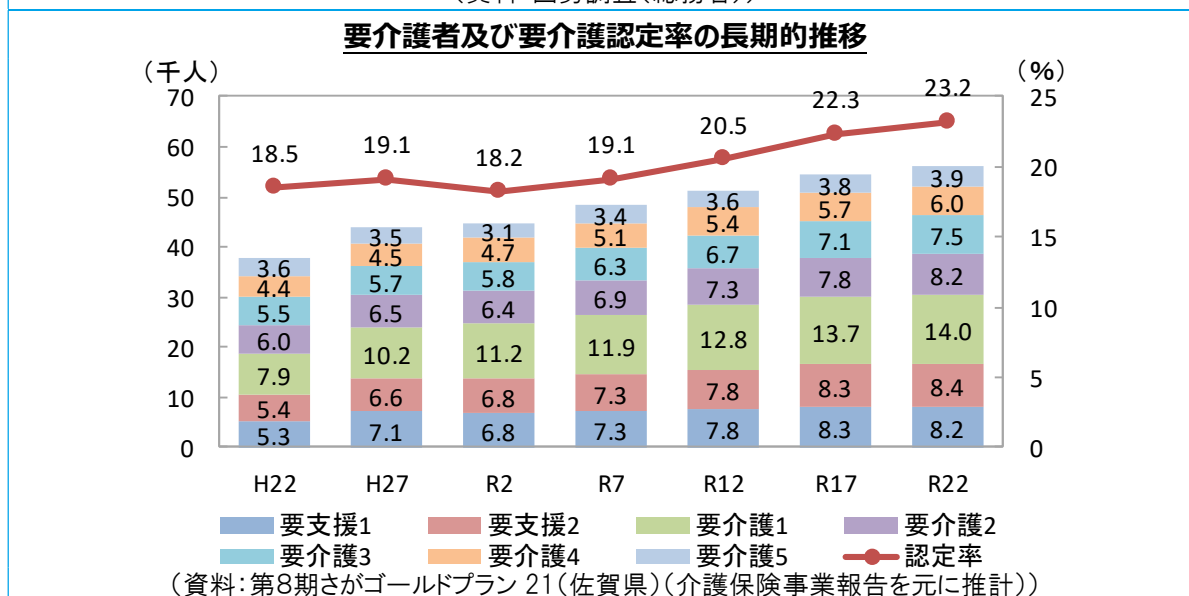
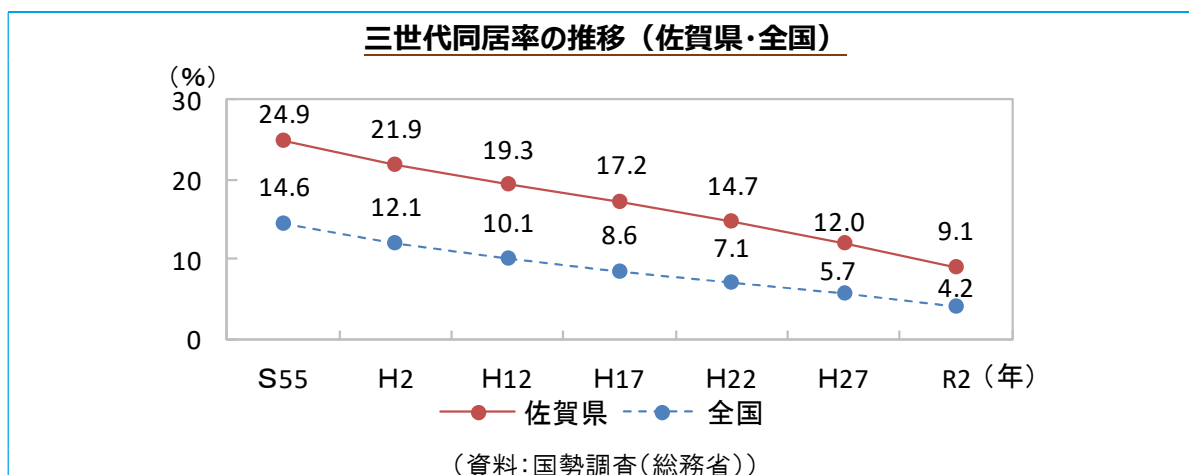


○空き家をお持ちの方のみ回答ください。空き家について、どのような制度やサービスが必要だと思いますか。(○は3つまで) N=147



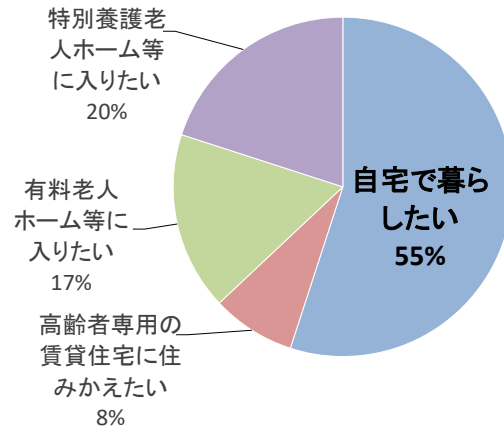
2. 現状に関する補足データ

(1) 暮らしに関する補足データ



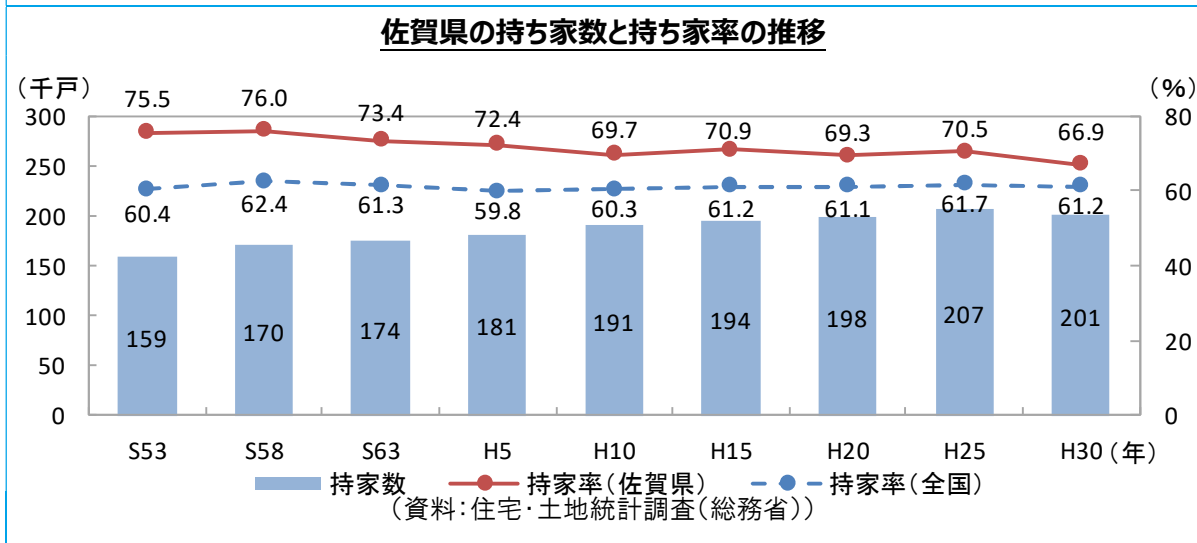
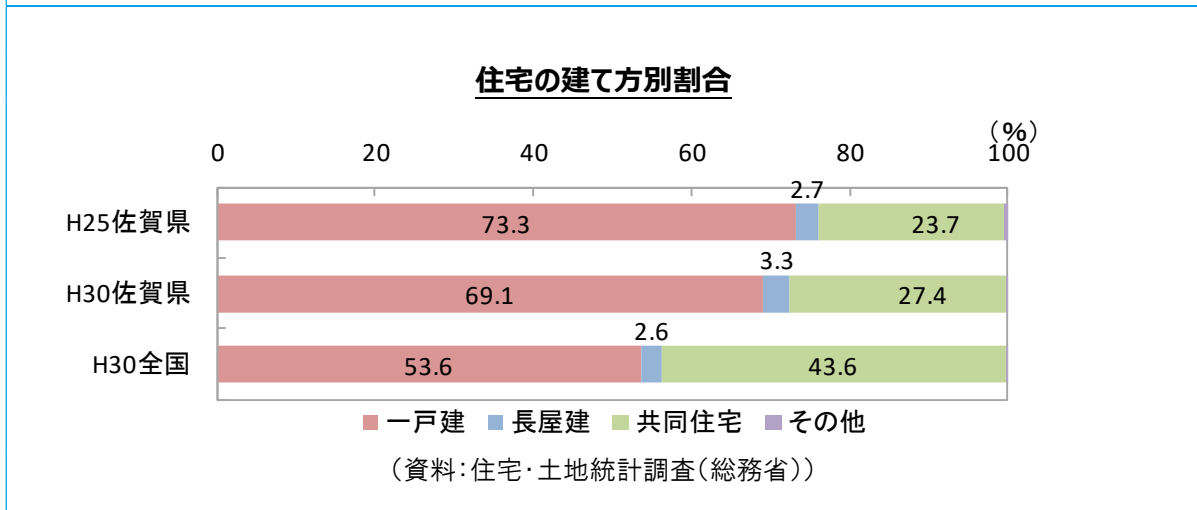
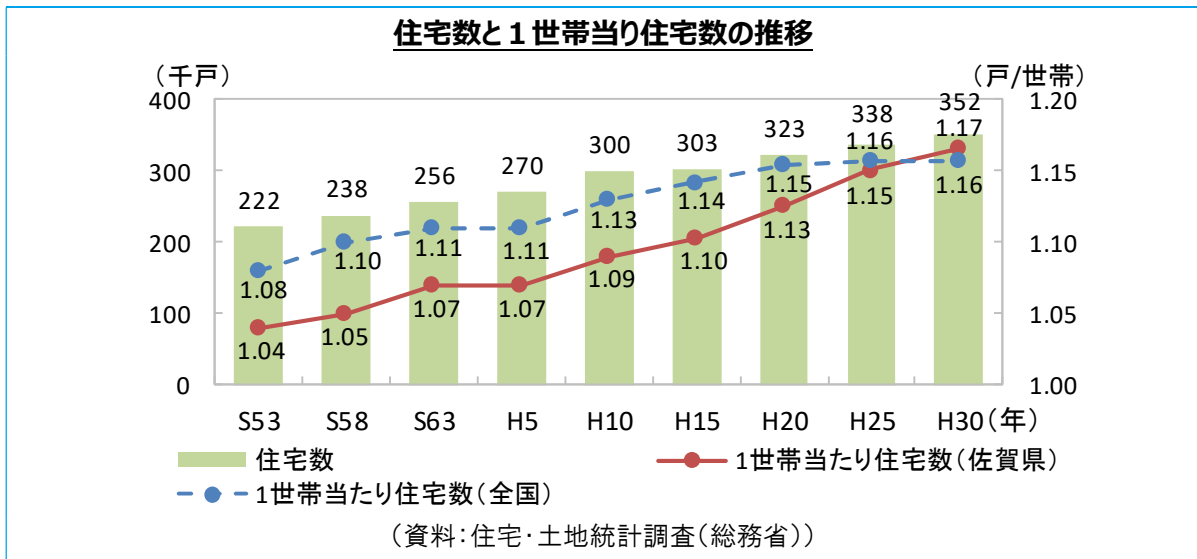


介護が必要になった時の住まい



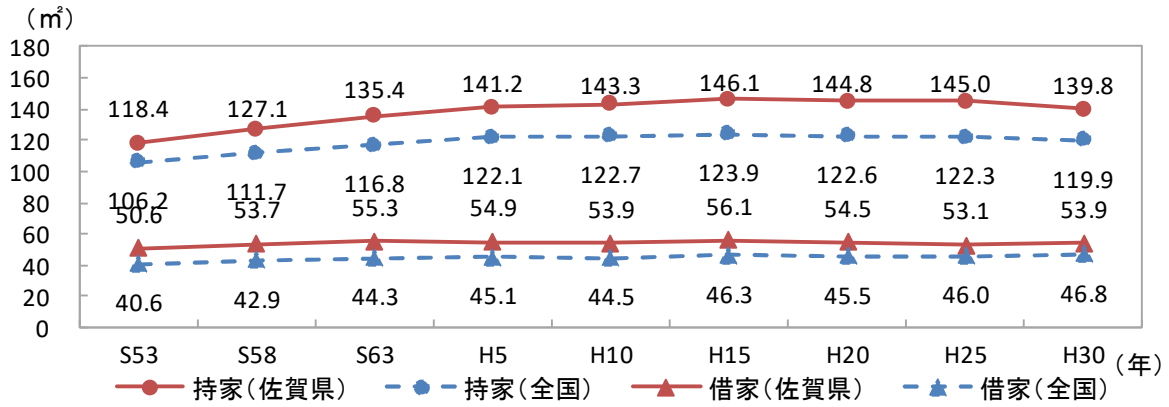
(資料: 第8期さがゴールドプラン 21(佐賀県))

(2) 住まいに関する補足データ



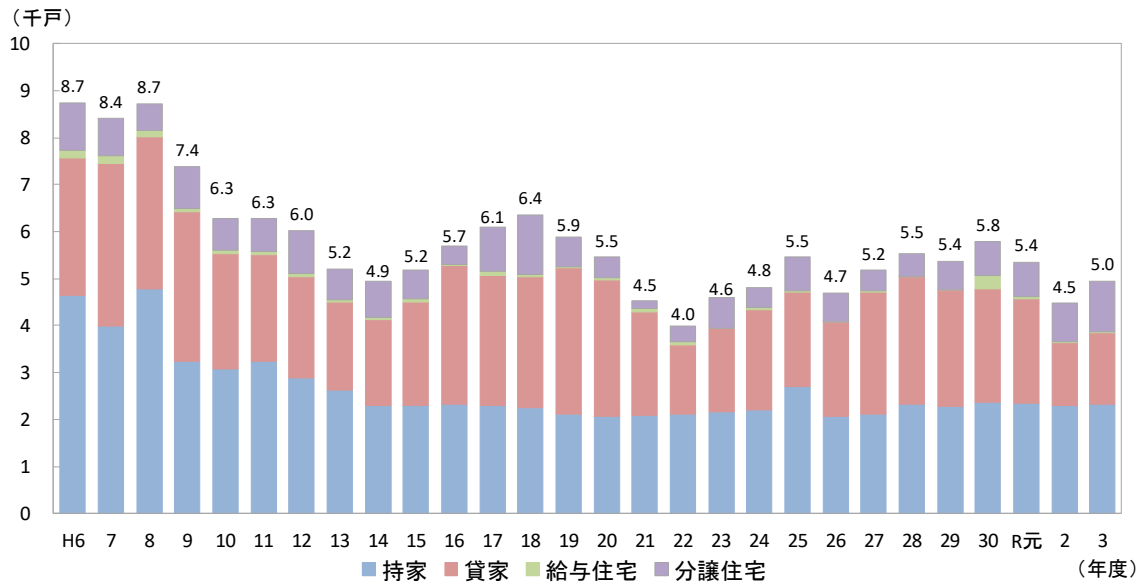


1 住宅当たりの延べ面積



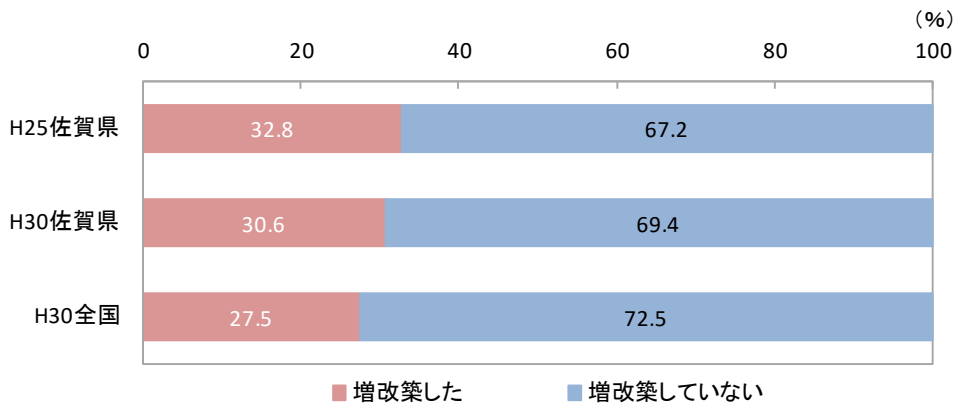
(資料:住宅・土地統計調査(総務省))

利用関係別新設住宅着工戸数の推移



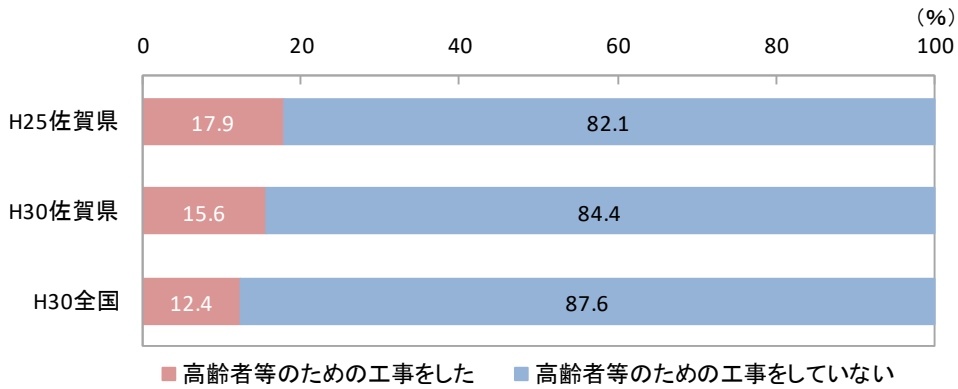
(資料:新設住宅着工統計(国土交通省))

過去5年間の増改築工事の有無（持ち家）



（資料：住宅・土地統計調査（総務省））

高齢者等のための設備工事の有無（持ち家）



（資料：住宅・土地統計調査（総務省））



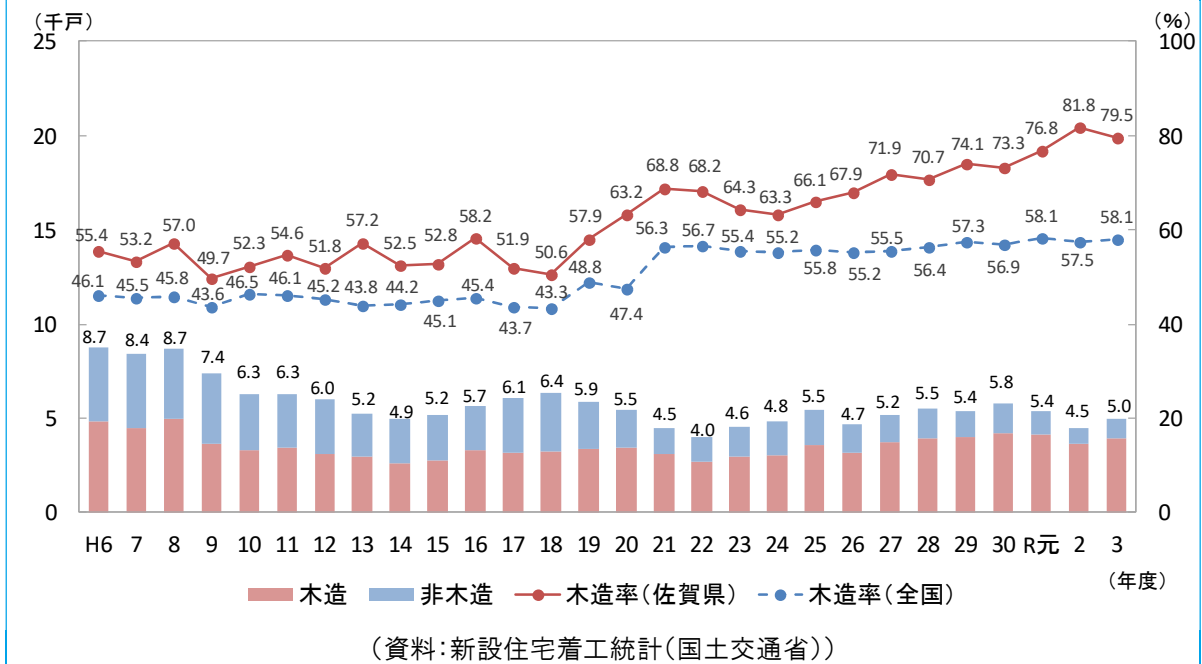
(3) 地域に関する補足データ

県や市町の景観等に関する取組

景観条例 ※○は景観法に基づく条例	<ul style="list-style-type: none"> ○佐賀市景観条例（H24.4施行） ・鹿島市歴史的景観条例（H15.12施行） ・有田町都市景観条例（H元.12制定） ・吉野ヶ里町吉野ヶ里歴史公園周辺景観条例（H18.3施行） ・神崎市吉野ヶ里歴史公園周辺景観条例（H18.3施行） ・嬉野市伝統建造物群保存地区保存条例（H17.4施行） ○嬉野市景観条例（H25.4施行） ○唐津市景観まちづくり条例（H20.4施行）（変更H29.3施行） ○武雄市景観条例（H20.7施行）
景観行政団体	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市（H17.6） ・唐津市（H18.1） ・小城市（H21.8） ・みやき町（R1.11） ・伊万里市（R2.5） ・嬉野市（H17.12） ・武雄市（H18.8） ・多久市（H23.3） ・鹿島市（R2.2）
景観計画	<ul style="list-style-type: none"> ・唐津市景観計画（H20.4施行、H29.3変更、R2.6変更） ・武雄市景観計画（H20.7施行） ・佐賀市景観計画（H19.3策定、H24.1変更、H24.4施行） ・嬉野市景観計画（H25.4施行） ・みやき町景観計画（R2.4施行）
景観協定	<ul style="list-style-type: none"> ・唐津市：あさひ通り「向こう三軒両隣り」景観協定（H22.7） ・佐賀市：兵庫町藤木西地区景観協定（H27.8）
景観重要 建造物	<ul style="list-style-type: none"> ・唐津市：唐津城天守閣、旧中尾家住宅、旧唐津銀行本店本館（H23.1）
景観重要 公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・唐津市：城内地区・曳山通り地区内の道路・河川・公園（R2.6）
歴史的風致 維持向上計画	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀市歴史的風致維持向上計画（H24.2認定） ・基山町歴史的風致維持向上計画（H31.1認定） ・鹿島市歴史的風致維持向上計画（H31.3認定）
地区計画	<ul style="list-style-type: none"> ・東唐津駅南地区（唐津市） ・鳥栖北部丘陵新都市地区（鳥栖市、基山町） ・白坂地区（基山町）
建築協定	<ul style="list-style-type: none"> ・西唐津地区（唐津市） ・コモンステージ弥生が丘地区（鳥栖市） ・錦通り（伊万里市） ・小城本町通り（小城市）
国指定重要伝統的 建造物群保存地区	<ul style="list-style-type: none"> ・有田内山（有田町） ・塩田津（嬉野市） ・浜庄津町浜金屋町、浜中町八本木宿（鹿島市）
街なみ環境整備事業	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀城下町（佐賀市） ・城内・曳山通り（唐津市） ・肥前浜宿（鹿島市） ・祐徳門前（鹿島市） ・塩田町分（嬉野市） ・基山（基山町）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・佐賀都市計画高度地区（城内地区）（H14.9施行） ・唐津都市計画高度地区（城内地区）（H17.3施行）

（資料：佐賀県（令和3年3月））

構造別住宅着工戸数と木造住宅率の推移





3. 住生活基本計画における「水準」について

3. 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。

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。

3. 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. 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、3. 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

3. 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、3. 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) 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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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

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
誘導居住面積水準	一般型	55	75 (75)	100 (87.5)	125 (112.5)
	都市居住型	40	55 (55)	75 (65)	95 (85)
最低居住面積水準		25	30 (30)	40 (35)	50 (45)

* ()内は、3歳以上6歳未満の者が1人いる場合



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
三島 伸雄(委員長)	佐賀大学理工学部理工学科都市工学部門 教授
倉田 康路(副委員長)	西南学院大学人間科学部社会福祉学科 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
高取 千佳	九州大学芸術工学研究院環境デザイン部門 准教授
塚原 功	NPO法人 空家・空地活用サポートSAGA 代表理事
後藤 隆太郎	佐賀大学理工学部理工学科都市工学部門 准教授
藤崎 三保子	佐賀県宅地建物取引業協会 常務理事

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
塚原 功	
原口 健吾	佐賀市大和地域包括支援センター
村岡 智紀	長光園障害者総合相談センター
山口 ひろみ	NPO法人 唐津市子育て支援情報センター センター長

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
藤崎 三保子	
徳島 政敏	佐賀県優良住宅建設事業者協議会 会長
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
満原 早苗	スムコト設計
佐々木 元康	特定非営利活動法人 灯す屋 代表理事

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	
高取 千佳	
清水 耕一郎	株式会社アルセツド建築研究所 取締役佐賀所長
福山 徹	株式会社アイテク 代表取締役
山口 誠二	(一社)佐賀県木材協会 代表理事会長
小林 紀	佐賀県防災士会 事務局長

順不同、敬称略

3. 用語の解説

あ行

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。

インスペクション

調査、検査などの意味で、専門の技術者により、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。

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て提供される、応急的、一時的な住宅。

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ができるよう支援するサービス。

居住支援法人

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、家賃債務保証の提供、住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県に指定されたもの。

居住目的のない空き家

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

居住誘導区域

都市再生を図るため、一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で定められる区域。

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、少人数で一般の住宅に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、意匠または建築設備に関する基準について定めた協定。

公営住宅等長寿命化計画

既存公営住宅等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。

子育て支援施設

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のこと。

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。

災害危険区域

津波・高潮・出水などによる危険が著しい区域として、地方公共団体が指定したもの。

佐賀県空き家対策連絡会議

空き家対策の実施に関する協議を行うために、県や市町、不動産業者、弁護士等で構成された連絡会議。

佐賀県安全住まいづくりサポートセンター

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

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。



佐賀県総合計画

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。

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。

住宅セーフティネット

住宅を確保することが困難な者に対し、その居住を支援する仕組みのこと。

収入区分

公営住宅法施行令に基づく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。

消費生活センター

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。

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、高齢者のための生活支援サービスの提供体制をコーディネートする者。

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。

単独住宅

市町が国の補助を受けることなく供給する賃貸住宅。

地域共生ステーション

認知症や単身の高齢者等をはじめ誰もが住み慣れた地域で安心して生活ができるよう、地域住民やCSO(市民社会組織)、ボランティア等が協働し、様々な福祉サービスを提供し、支援していく地域の拠点。

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。

地産地消の応援団

県産木材を積極的に利用、PRするために県が認定した企業、団体等。

長期優良住宅

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する、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として、都道府県等が認定した住宅のこと。

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住宅として、都道府県等が認定した住宅のこと。

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。

特定空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法で規定する、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は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、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切と認められる空家等のこと。

土砂災害特別警戒区域

土砂災害により、建築物に損壊が生じ、住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる区域。

な行

内水氾濫

降雨量が雨水処理能力を超え水があふれること。

二次的住宅

たまに使用する住宅や、週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で利用する住宅。

二地域居住

都会と地方等の二つの地域に住居を構えて生活すること。

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しない施設。

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。

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

子育ての手助けをしたい方(提供会員)と手助けを受けたい方(依頼会員)からなる会員組織。センター事務局がお互いの連絡・調整を行い、依頼会員は保育所や学校への送迎や預かりなどのサポートを有償で利用できる。

フォローアップ

計画の各々の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、福祉のまちづくりの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。

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、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民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。

や行

誘導居住面積水準

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。

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。



要支援世帯

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のこと。

5行

ライフステージ

人生における就学、就職、結婚、子育て、退職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。

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

C S O

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。

D V

Domestic Violence の略。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)等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。

D X

Digital Transformation の略。進化した IT 技術を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革させること。

L G B T

レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダーの頭文字をとって組み合わせた言葉で、性的少数者(セクシャルマイノリティ)を表す。

N P O

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。