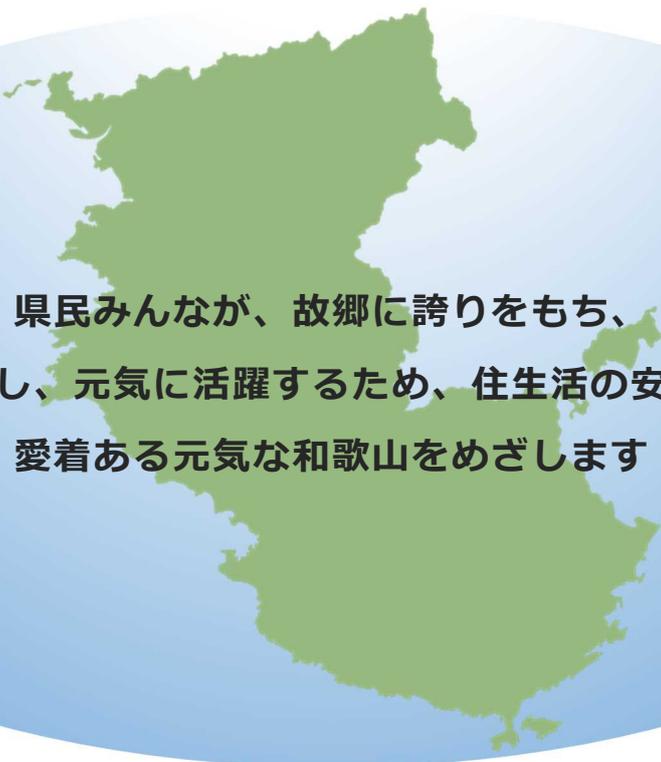


(案)

# 和歌山県住生活基本計画

2021年度 ▶▶▶ 2030年度

A green map of Wakayama Prefecture is centered within a light blue oval background. The map shows the outline of the prefecture, including its islands.

県民みんなが、故郷に誇りをもち、  
楽しく快適に暮らし、元気に活躍するため、住生活の安定や向上を図り、  
愛着ある元気な和歌山をめざします

令和4年 月



和歌山県



## 目次

第1章	和歌山県住生活基本計画とは	1
1	計画策定の背景と法的な位置づけ	1
2	住生活基本計画と一体的に推進する計画及び計画期間	2
3	住宅施策の推進のために実施する事項	2
4	住宅政策に対する基本方針	3
	(1) 住宅政策の意義	3
	(2) 住宅政策の基本方針	3
第2章	住生活を取り巻く現状と施策の目標及び方針	4
1	急激に進行する人口減少と少子高齢化への対応	4
2	南海トラフ地震や頻発・激甚化する自然災害への備え	6
3	増加する空き家と住宅ストックの高質化への対応	8
4	多様化する住宅確保要配慮者への対応	10
5	豊かな自然や文化などの維持・活用	12
第3章	目標達成のために展開する住宅施策	13
1	(目標1) 人を育む、みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり	14
	(1) 定住、移住、二地域居住等の促進	14
	(2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まい・まちづくり	14
	(3) 高齢者・障害者等が自分らしく暮らし続けることができる住まい・まちづくり	15
2	(目標2) 安全で安心して暮らしていける住まい・まちづくり	16
	(1) 住宅・住宅地の防災性の向上	16
	(2) 減災対策による防災力の向上	17
3	(目標3) 良質な住宅ストックの形成と有効活用による多様な住生活の実現	18
	(1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成と有効活用	18
	(2) 住宅の適正管理の推進	18
	(3) 住宅の流動化を促進する市場環境の整備	19
	(4) マンション管理水準の維持向上	19
4	(目標4) みんなが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築	20
	(1) 公営住宅等ストックの円滑な更新と適切な供給	20
	(2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住環境の形成	20
5	(目標5) 特色を活かした魅力のある地域の創造	22
	(1) カーボンニュートラルに貢献する住まい・まちづくり	22
	(2) 豊かな森林資源を活用した住まい・まちづくり	23
	(3) 歴史文化を継承する街並みと住環境の形成	23
第4章	参考資料	24



# 第1章 和歌山県住生活基本計画とは

## 1 計画策定の背景と法的な位置づけ

少子高齢化の急速な進展や人口・世帯減少社会の到来など、社会経済情勢が著しく変化するなか、「住宅の量の確保」から「住生活の質の向上」への本格的な政策転換を図るべく、2006（平成18）年6月、国民の豊かな住生活の実現を図ることを目的とし、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進することを住宅政策の基本とする住生活基本法が制定されました。

住生活基本法では、下記の4つの基本理念が掲げられ、基本理念にのっとり、国及び地方公共団体は、施策を策定、実施し、住宅関連事業者は、住宅の安全性と品質・性能の確保を行うこととされています。

### 【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(第3条)
- ②良好な居住環境の形成(第4条)
- 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(第5条)
- ④居住の安定の確保(第6条)

また、都道府県は、国が定める住生活基本計画（全国計画）に即して、都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を定めるものとされています。

2021（令和3）年3月、これまでの少子高齢化、人口減少への対応や住宅ストックの有効活用といった課題に、気候変動の影響と考えられる自然災害の頻発・激甚化への対応やカーボンニュートラルに向けた対策、コロナ禍による「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換などの課題を加え、2021（令和3）年度から2030（令和12）年度を計画期間とする全国計画が策定されました。

本計画は、全国計画を踏まえ、住生活基本法第17条第1項の規定に基づく「和歌山県住生活基本計画」の見直しを行うものです。

## 2

## 住生活基本計画と一体的に推進する計画及び計画期間

[住生活基本法第 17 条第 2 項第 2 号]

本計画は、上位計画である和歌山県長期総合計画をはじめ、県が策定する各種計画の中で住生活に関わる部分を踏まえるとともに、以下の計画を兼ねるものとします。また、計画期間は、2021（令和 3）年度を基準年度とし、全国計画に即した期間として 2030（令和 12）年度までの 10 年間とします。なお、社会・経済動向や県民の生活動向に的確に対応するため、必要に応じて所要の見直しを行うものとします。

- 和歌山県高齢者居住安定確保計画（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。）に基づく計画）
- 和歌山県マンション管理適正化推進計画（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づく計画）
- 和歌山県賃貸住宅供給促進計画（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。）に基づく計画）

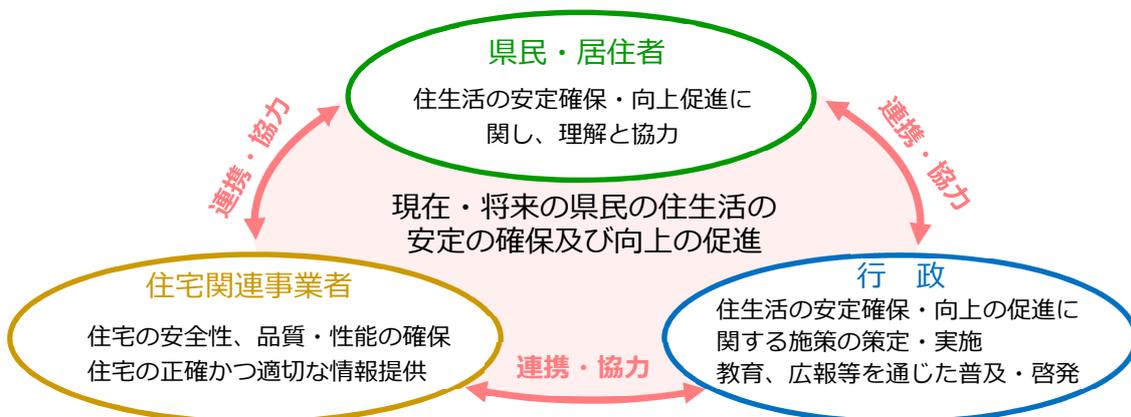
## 3

## 住宅施策の推進のために実施する事項

[住生活基本法第 17 条第 2 項第 7 号]

本計画における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、本計画における住宅施策は、住宅そのものだけでなく、居住環境や地域社会、住まいに関わる産業など、住生活全般を対象としています。

施策の推進に当たっては、不動産、設計、建設に係る事業者、福祉や介護に関わるサービス事業者、子育てに関わる民間事業者や NPO などの様々な主体と県民、行政が連携、協力し、本県における住生活の安定の確保及び向上をめざします。

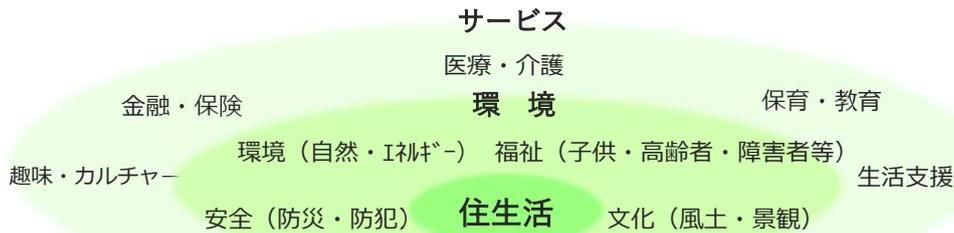


### (1) 住宅政策の意義

住宅は、人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり、また人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であるとともに、都市や街並みの重要な構成要素であります。

また、住宅で営まれる生活「住生活」は、周辺環境や様々なサービスにより成り立っています。

住生活の安定の確保及び向上の促進に資する住宅政策は、居住者だけでなく社会に活力と安定をもたらす重要な役割を担っています。



### (2) 住宅政策の基本方針

和歌山県長期総合計画（2017年度～2026年度）では、故郷への愛着と誇りをもち、豊かさを感じる快適で楽しい暮らしやすさを実現し、あらゆる面で魅力のある地域が創造され、県民みんなが元気に活躍していくことをめざしています。

住宅政策においては、安全・安心という暮らしの根底を守るための取組を進めつつ、住まい（住宅）を基盤として、県民みんながライフスタイルやライフステージに合わせて、楽しく快適に暮らしていける魅力的な地域社会を創造していくため、下記の基本方針を掲げ、住宅政策を総合的かつ効果的に展開していきます。

#### 長期総合計画 将来像

世界とつながる愛着ある元気な和歌山  
～県民みんなが楽しく暮らすために～

未来を拓く  
ひとを育む  
和歌山

たくましい  
産業を創造する  
和歌山

安全・安心で  
尊い命を守る  
和歌山

暮らしやすさ  
を高める  
和歌山

魅力のある  
地域を創造する  
和歌山

#### 住生活基本計画 基本方針

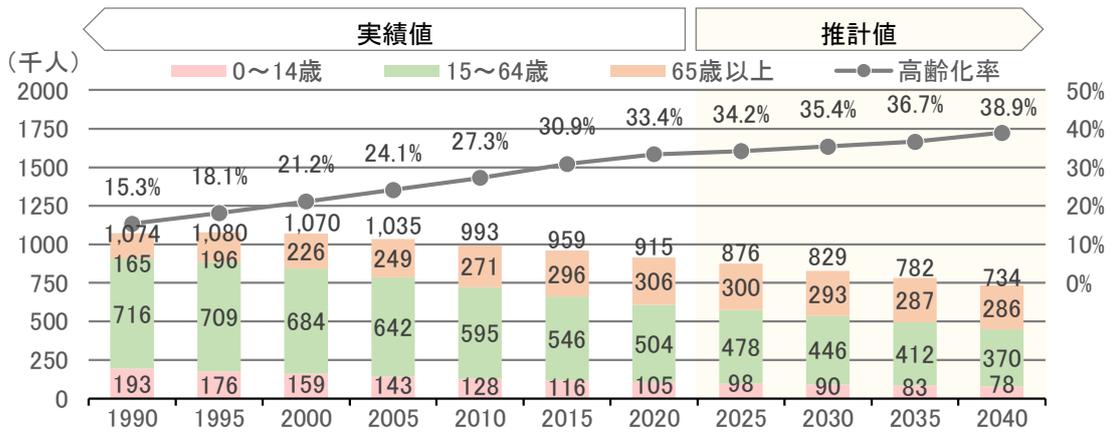
県民みんなが、故郷に誇りをもち、  
楽しく快適に暮らし、元気に活躍するため、住生活の安定や向上を図り、  
愛着ある元気な和歌山をめざす

# 第2章 住生活を取り巻く現状と施策の目標及び方針

## 1 急激に進行する人口減少と少子高齢化への対応

### ●人口

和歌山県の人口は、1985（昭和 60）年の 108 万 7 千人をピークに減少に転じ、1995（平成 7）年には、一時的な転入超過があったものの、その後は減少が続き、2030（令和 12）年には 82 万 9 千人まで減少し、それと相まって年少人口、生産年齢人口の減少と高齢化率の上昇が予測されています。

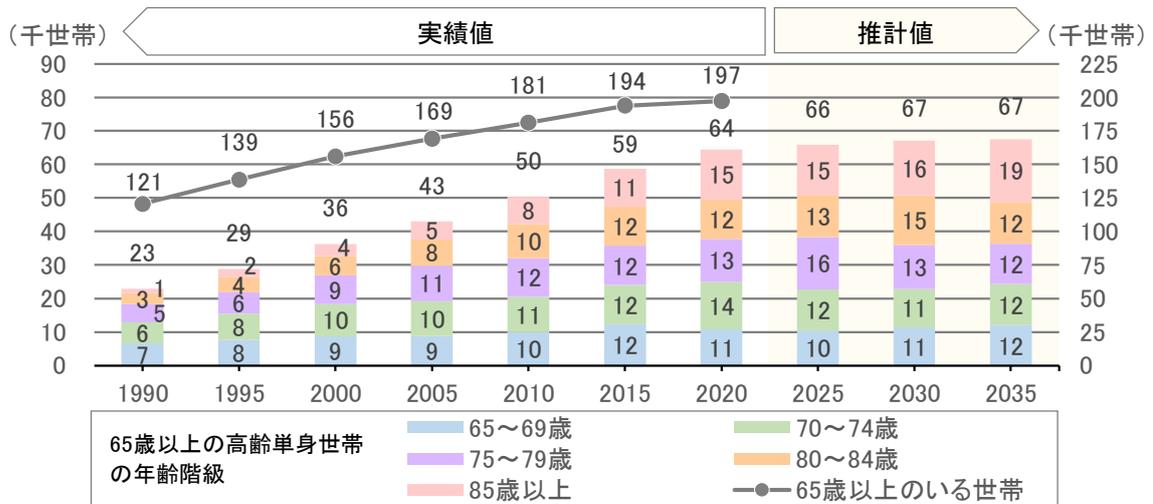


【年齢階級別人口と高齢化率の推移】

(2020年までは実績(国勢調査), 2025年以降は推計値(国立社会保障人口問題研究所))

### ●高齢者世帯

和歌山県の高齢者がいる世帯は、2020（令和 2）年で約 20 万世帯、高齢単身世帯は 6.4 万世帯となっており、高齢単身世帯は鈍化しながらも増加することが予測されています。

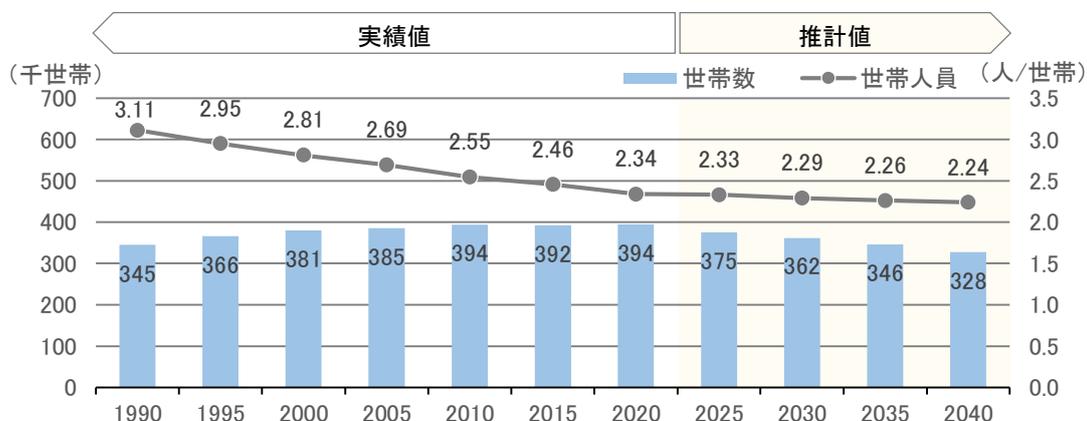


【高齢者のいる一般世帯と高齢単身世帯の推移】

(2020年までは実績(国勢調査), 2025年以降は推計値(国立社会保障人口問題研究所))

## ●世帯人員

1世帯当たりの世帯人員は、2020（令和2）年において、2.34人となっており、今後、鈍化しながらも減少することが予測されています。



【1世帯当たりの世帯人員の推移】

(2020年までは実績(国勢調査), 2025年以降は推計値(国立社会保障人口問題研究所))

### 課題解決に向けた取組の方向性

- 持続可能な住まいを確保し、県民の定住を促進するとともに、暮らしや働き方の価値観が多様化するなか、県外からの移住や二地域居住等を促進します。
- 人口減少を抑制する住宅施策として、子育て世帯が安心して暮らしやすい居住環境の確保を促進します。
- 高齢者・障害者等が自分らしく安心して生活できる居住環境の確保を促進します。



#### 目標 1

人を育む、みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり

#### 施策方針

- (1) 定住、移住、二地域居住等の促進
- (2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まい・まちづくり
- (3) 高齢者・障害者等が自分らしく暮らし続けることができる住まい・まちづくり

<参考>前計画における成果指標の現状値

成果指標	内容	基準値	目標値	現状値(全国値)
子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	18歳未満の者が含まれる世帯が誘導居住面積水準を満たす住宅に居住する割合	[2008(H20)年] 45%	[2021(R3)年] 50%	[2018(H30)年] 46% (42%)
住宅のバリアフリー化率	2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がされた住宅戸数割合	[2008(H20)年] 28%	[2021(R3)年] 50%	[2018(H30)年] 41% (42%)
最低居住面積水準未達率	最低居住面積水準を満たす住宅に居住していない世帯の割合	[2008(H20)年] 3.8%	早期に解消	[2018(H30)年] 3.1% (4.0%)

## 2 南海トラフ地震や頻発・激甚化する自然災害への備え

### ● 想定される地震

南海トラフ沿いにおいては、マグニチュード 8～9 クラスの地震が 30 年以内に 70～80% の確率で発生するとされています。(2021 (令和 3) 年 1 月 1 日現在 地震調査研究推進本部発表)。

震源域が静岡県から高知県に及ぶ東海・東南海・南海 3 連動地震は、M8.7 の地震で、発生した場合の本県における震度分布は、震度 5 弱から 7 となり、中部から南部の沿岸平野部を中心に大きな震度が予測されています。(図 1)

震源域が静岡県から宮崎県に及ぶ南海トラフ 巨大地震は、M9.1 の地震で、発生した場合の本県における震度分布は、震度 5 強から 7 と全県的に大きな揺れとなり、沿岸平野部で特に大きな揺れが予測されています。(図 2)

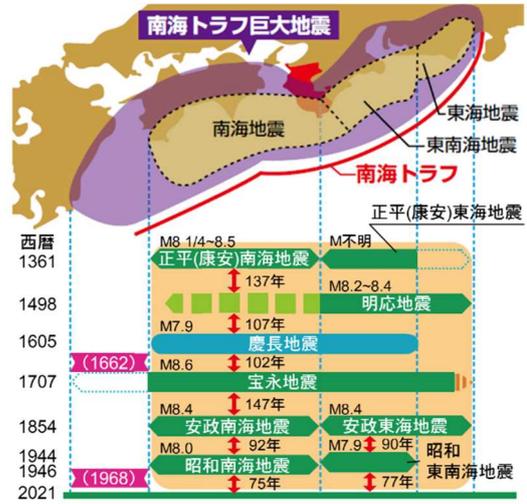


図 1 東海・東南海・南海 3 連動地震

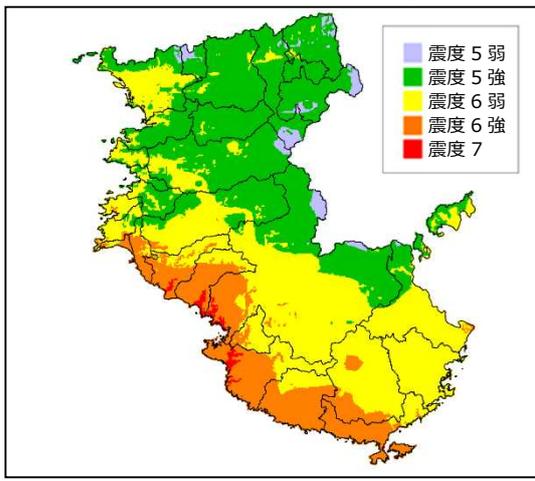
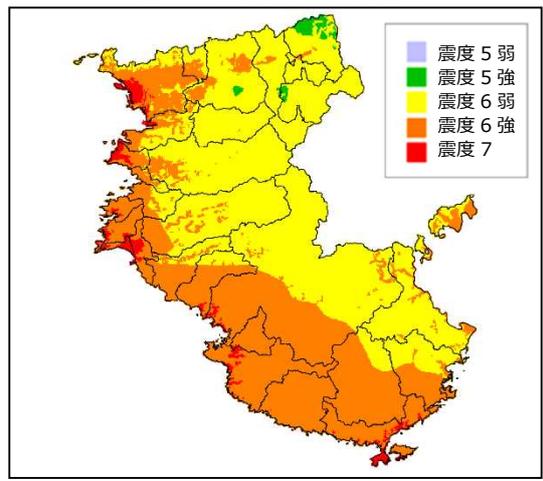


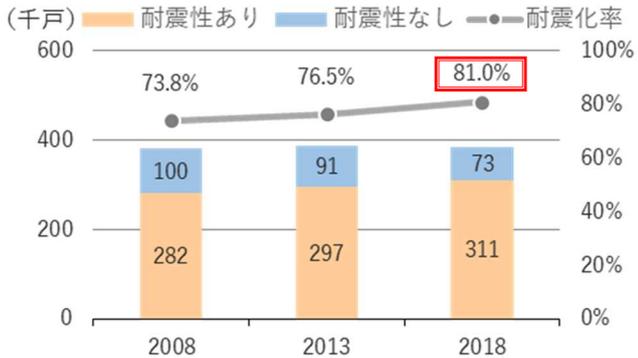
図 2 南海トラフ巨大地震



資料 和歌山県地震被害想定調査報告書 (平成 26 年 3 月)

このような中、2018 (平成 30) 年の耐震化率は 81.0% と全国平均 84% を下回る状況となっています。

住宅の倒壊等は、地震による津波からの早期の避難を困難にするだけでなく、地震後の避難や救助活動の障害となることから、早期の耐震化が求められています。



【住宅の耐震化率】

住宅・土地統計調査の結果をもとに、(国)住宅・建築物の耐震化率のフォローアップのあり方に関する研究会が示す推計方法により算出

## ●頻発・激甚化する自然災害

近年、全国各地で気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発しており、本県においても、2011（平成23）年9月の紀伊半島大水害では、広い範囲で総降水量が1,000mmを超え、川の氾濫やがけ崩れ、住宅の損壊等が発生し、貴い人命が失われるなど大きな被害を受けました。

今後、頻発・激甚化が予測される自然災害に対し、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた取組が一層求められています。



紀伊半島大水害（田辺市本宮町）



### 課題解決に向けた取組の方向性

- 地震や風水害、土砂災害などに対し「災害による犠牲者ゼロ」を実現するため、災害に強い住まい・まちづくりを推進します。
- 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保に向けた施策を推進します。



<b>目標2</b>	安全で安心して暮らしていける住まい・まちづくり
<b>施策方針</b>	(1) 住宅・住宅地の防災性の向上 (2) 減災対策による防災力の向上

<参考>前計画における成果指標の現状値

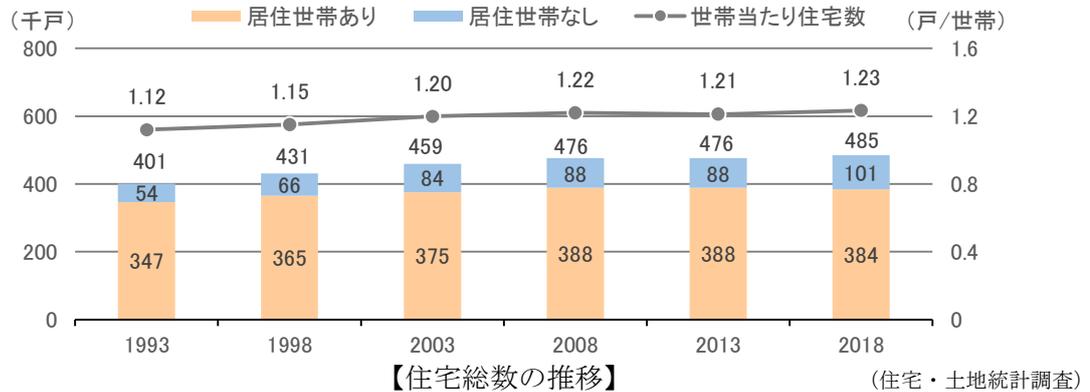
成果指標	内容	基準値	目標値	現状値 (全国平均)
耐震性を有する住宅割合	新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅戸数割合	[2008(H20)年] 70%	[2021(R3)年] 95%	[2018(H30)年] 81% (84%)

### 3

## 増加する空き家と住宅ストックの高質化への対応

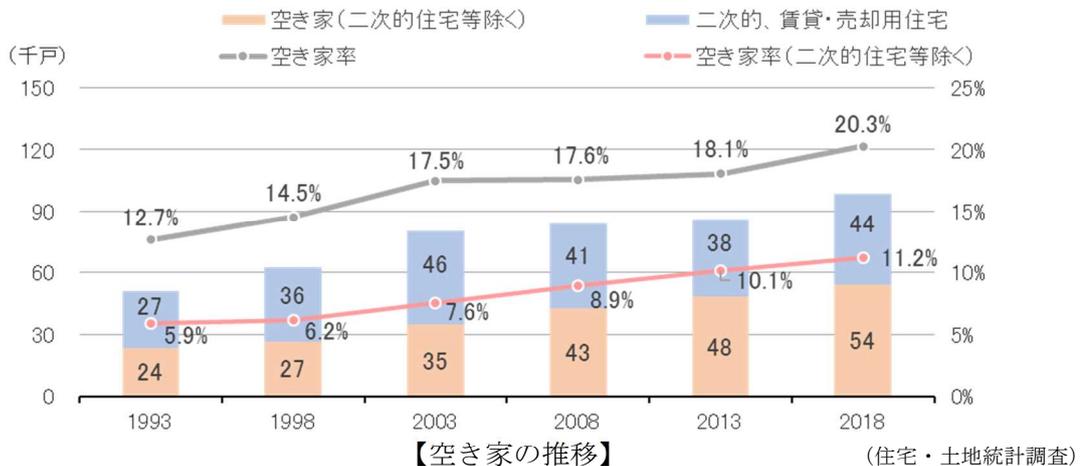
### ●住宅総数

和歌山県における住宅総数は、2018（平成30）年において48万5千戸であり、世帯当たり戸数は1.23戸となり、住宅ストックは充足され、居住世帯無しの住宅数が急激に増加しています。



### ●空き家率

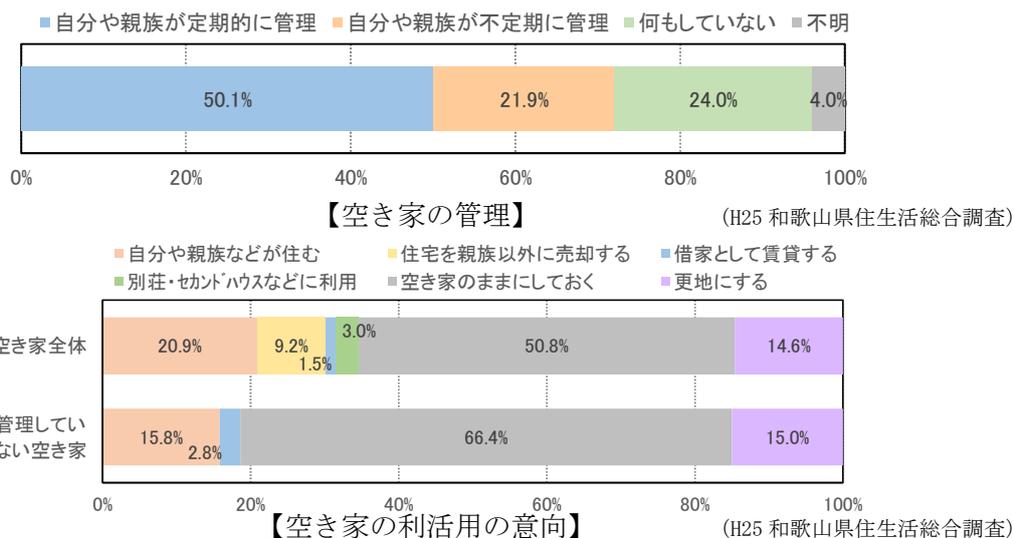
和歌山県の空き家の戸数は、1993（平成5）年に約5.1万戸（別荘などの二次的住宅等を除くと約2.4万戸）で、空き家率は12.7%であったが、2018（平成30）年には約9.8万戸（二次的住宅等を除くと約5.4万戸）で空き家率は20.3%まで上昇し、5戸に1戸が空き家という状況となっています。



### ●空き家の管理と利活用

平成25年の和歌山県住生活総合調査では、空き家の管理は、「自分や親族によって管理されている」が7割を超えている一方で、「何もしていない」が24%となっています。

また、空き家の利活用の意向では、7割弱が利活用しない意向で、管理されていない空き家においては、8割超が将来にわたって利用されない状況にあります。



適切な管理が行われない空き家は、安全性の低下、公衆衛生の低下、景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

これらを防止するため、空き家の適切な管理の促進とともに、良質な住宅ストックを形成し、市場において適正に評価され承継されていく仕組みづくりが求められています。

### 課題解決に向けた取組の方向性

- 空き家の状況に応じた適切な維持管理・除却・利活用を推進します。
- 既存住宅は、安全性、耐久性、快適性等の機能向上や適切な維持管理を促し、長寿命化を図るとともに、住宅の流動化を促進します。
- 新築住宅の供給にあたっては、高品質で安全な住宅の供給を推進するとともに、適切な維持管理を促進します。

### 目標 3 良質な住宅ストックの形成と有効活用による多様な住生活の実現

#### 施策方針

- (1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成と有効活用
- (2) 住宅の適正管理の推進
- (3) 住宅の流動化を促進する市場環境の整備
- (4) マンション管理水準の維持向上

<参考>前計画における成果指標の現状値

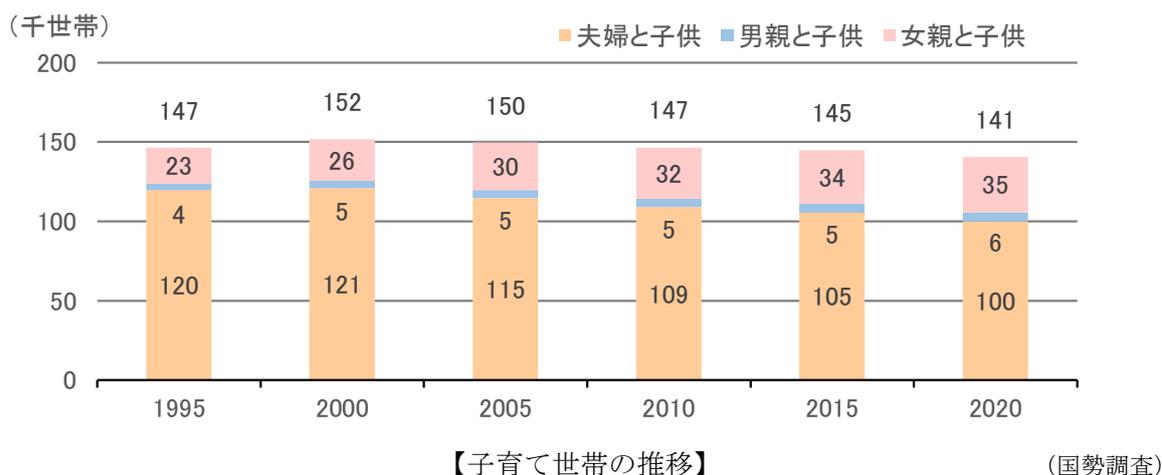
成果指標	内容	基準値	目標値	現状値(全国値)
新築住宅における住宅性能表示の実施率	新設住宅着工戸数に対する新築の設計性能評価書の交付戸数の割合	[2013(H25)年] 17%	[2021(R3)年] 50%	[2018(H30)年] 17% (27%)
リフォームの実施率	1年間にリフォームを実施した住宅戸数割合	[2004(H16)～ 2008(H20)年] 4.1%	[2021(R3)年] 6%	[2018(H30)年] 4.5% (3.6%)

## 4 多様化する住宅確保要配慮者への対応

和歌山県においては、少子高齢化の進展や核家族化等により、高齢者のみの世帯が増加しているほか、ひとり親世帯や、精神障害者保健福祉手帳の交付数が増加しているなど、住宅確保要配慮者は、増加・多様化している状況にあります。

### ●子育て世帯の状況

子育て世帯は近年減少傾向にあるものの、ひとり親世帯は増加しています。



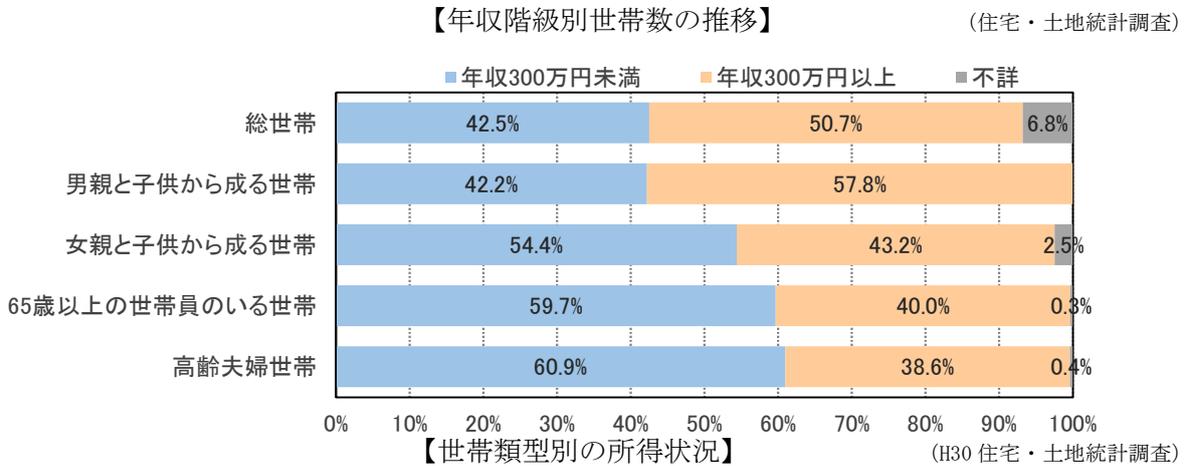
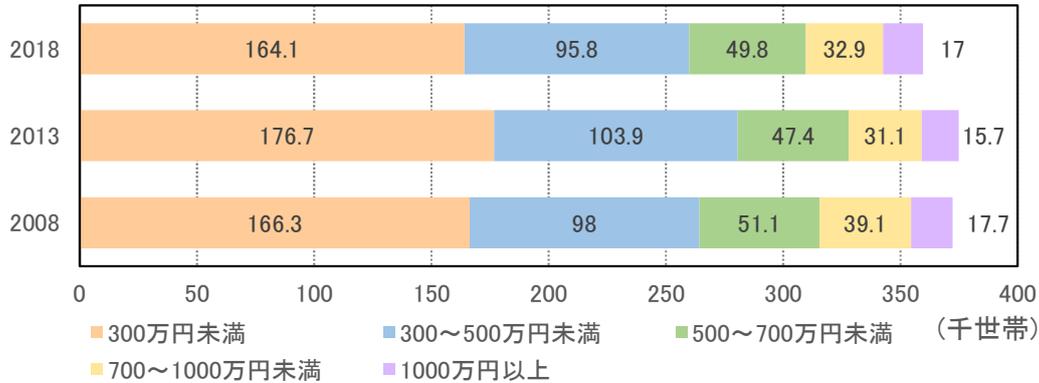
### ●障害者手帳の交付状況

身体障害者手帳の交付数は、近年減少傾向にあります。精神障害者保健福祉手帳及び療育手帳の交付数は、10年前と比べ大きく増加しています。



## ●世帯類型別所得の状況

全世帯に対する年収 300 万円未満の世帯の割合は横ばいとなっていますが、高齢者世帯、母子世帯における年収 300 万円未満の世帯の占める割合が、半数を超えています。



住宅確保要配慮者の様々な居住ニーズに対応するため、公営住宅、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの機能強化や居住支援の充実が求められており、また、公営住宅については、同時に更新期を迎える大量の住宅ストックを効率的かつ円滑に更新を行い、需要に的確に対応することが求められています。

### 課題解決に向けた取組の方向性

- 公営住宅等長寿命化計画に基づく計画的な更新や適切な維持管理を推進します。
- 誰もが安心して暮らすことのできる住宅セーフティネット機能の充実を促進します。



<b>目標 4</b>	みんなが安心して暮らせる住宅セーフティネットの構築
<b>施策方針</b>	(1) 公営住宅ストックの円滑な更新と適切な供給 (2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住環境の形成

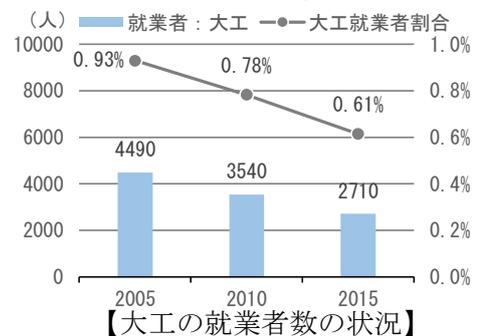
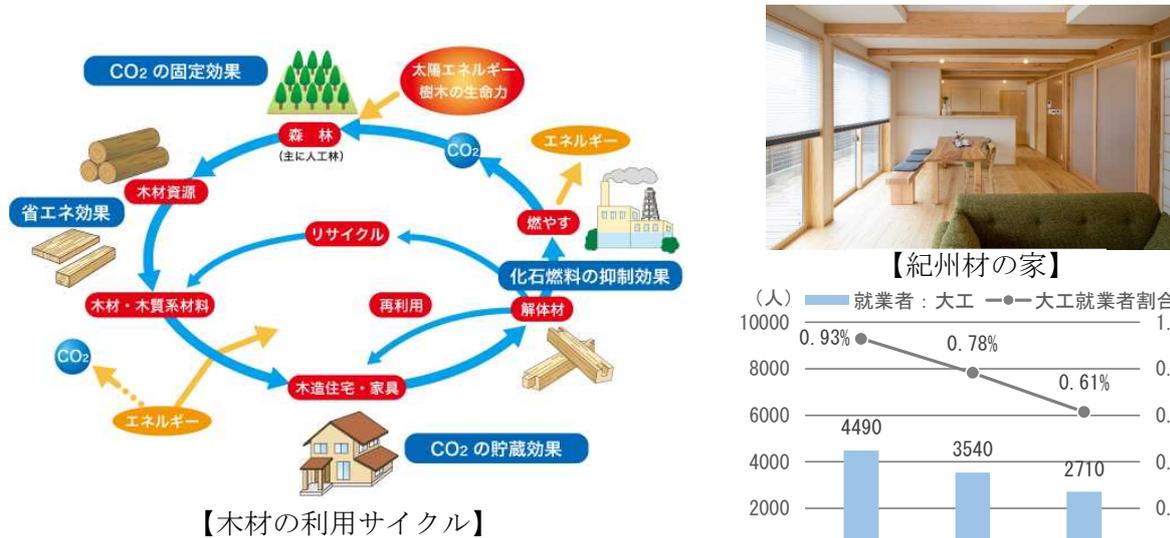
## 5 豊かな自然や文化などの維持・活用

本県では、山岳信仰を育んできた雄大な山地、朝陽や夕陽に映える海岸部、そして河川の流域ごとの地域文化を反映した集落や市街地などの美しい景観が保たれており、地域の特色に配慮した住宅施策やまちづくり施策を展開し、良好な景観の保全・形成を図ることが重要です。

また、2050年までに温室効果ガスの排出を社会全体としてゼロにするカーボンニュートラルの実現に向け、第5次和歌山県環境基本計画では、家庭部門における二酸化炭素排出量を2030年度に2013年度比で57%削減することを目標としており、住宅の高断熱化、省エネルギー性能の高い設備機器の導入が求められています。

さらに、カーボンニュートラルの実現には、炭素貯蔵効果の高い木造住宅の普及が有効であり、加えて木材は加工等に要するエネルギーが少ないことから、本県の豊かな森林資源を活かした木造住宅の建築の推進に向けた施策が求められています。

また、これらの施策を展開するため、住宅建築の担い手である大工をはじめとした技能者や住宅産業を支える就業者の減少や技術力向上への取組も必要となっています。



### 課題解決に向けた取組の方向性

- 住宅の省エネルギー性能の向上を促進します。
- カーボンニュートラルに貢献する木造住宅の建築を推進します。
- 地域の特性を生かした良好な景観形成を推進します。

### 目標 5 特色を活かした魅力のある地域の創造

#### 施策方針

- (1) カーボンニュートラルに貢献する住まい・まちづくり
- (2) 豊かな森林資源を活用した住まい・まちづくり
- (3) 歴史文化を継承する街並みと住環境の形成

<参考>前計画における成果指標の現状値

成果指標	内容	基準値	目標値	現状値(全国値)
新築住宅における在来工法の木造住宅割合	新設住宅着工戸数における在来工法の木造住宅割合	[2013(H25)年] 58%	[2021(R3)年] 62%	[2020(R2)年] 57%(39%)

## 第3章 目標達成のために展開する住宅施策

[住生活基本法第17条第2項第4号]

本章では、前章で定めた5つの目標を実現するために実施する施策を、住生活基本法における基本的施策である「良質な住宅の供給」「良好な居住環境の形成」「市場環境の整備」「居住安定の確保」の4項目に分類し、これらの施策を展開していくことにより、本県における住生活の安定の確保及び向上の促進を推進します。

### ■住生活基本法

#### [第11条] 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

##### 良質な住宅の供給

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

#### [第12条] 地域における居住環境の維持及び向上

##### 良好な居住環境の形成

良好な居住環境の形成が図られるよう、住民の共同の福祉や利便のために必要な施設の整備、住宅市街地における良好な景観形成の促進や地域における居住環境の維持及び向上のために必要な施策を講ずるものとします。

#### [第13条] 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

##### 市場環境の整備

住宅購入者等の利益の擁護及び増進が図られるよう、住宅関連事業者による住宅に関する正確かつ適切な情報の提供の促進、住宅の性能の表示に関する制度の普及その他住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備のために必要な施策を講ずるものとします。

#### [第14条] 居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進

##### 居住安定の確保

居住の安定の確保が図られるよう、公営住宅やセーフティネット住宅の供給等、高齢者・障害者・子育て世帯等向けの賃貸住宅の供給の促進その他必要な施策を講ずるものとします。

# 1 (目標1)人を育む、みんなが暮らしやすい住まい・まちづくり

<b>施策方針</b>	(1)定住、移住、二地域居住等の促進 (2)子育て世帯が安心して暮らせる住まい・まちづくり (3)高齢者・障害者等が自分らしく暮らし続けることができる住まい・まちづくり
-------------	--

## (1) 定住、移住、二地域居住等の促進

### 良質な住宅の供給

- ❑ 移住者等が安心して暮らすことができる住宅を提供するため、空き家活用の際しての改修支援や、わかやま空き家バンク等を活用した官民連携による情報提供などを推進します。

### 良好な居住環境の形成

- ❑ 市街地における街なか居住・定住を促進するため、居住機能や都市機能の集約を図る立地適正化計画の策定を推進します。
- ❑ 市街地における空き家・空き施設等については、活性化に貢献する住宅・事務所・店舗・福祉施設・コミュニティ施設などとしての活用を促進します。

### 市場環境の整備

- ❑ 県、市町村、関係団体が連携し、移住者等に対し、安定した生活を営むための生活支援や雇用・創業支援など定住環境の形成を推進します。
- ❑ 移住等希望者の住まい探しを円滑に支援するため、ウェブサイト情報の充実やワンストップパーソンのコーディネート力強化を推進します。

## (2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まい・まちづくり

### 良質な住宅の供給

- ❑ 子育て世帯に必要な居住面積の確保や防音性への配慮、家事負担の軽減に資する住宅設備の導入等、子育てしやすい生活環境の確保を促進します。

### 良好な居住環境の形成

- ❑ 公営住宅の建替え、民間住宅の整備等においては、福祉施策と連携した託児所・保育所などの子育て支援施設の併設等、地域で子どもを育む環境の整備を推進します。

### 居住安定の確保

- ❑ 子育て世帯が安心して入居できる賃貸住宅として、良質なセーフティネット住宅等の供給を促進します。
- ❑ 住宅に困窮する低額所得の子育て世帯や、母子・父子世帯等に対し、公営住宅への優先入居等、居住の安定の確保を推進します。

### (3) 高齢者・障害者等が自分らしく暮らし続けることができる住まい・まちづくり※1

[和歌山県高齢者居住安定確保計画]

#### 良質な住宅の供給

- ❑ 公的賃貸住宅の建設や建替えにおいては、すべての住戸でバリアフリー化を図るとともに、既存住宅においても、バリアフリー改修を推進します。※2
- ❑ 高齢者・障害者等が住み慣れた自宅において、安全に自立した日常生活を送り、また介助を容易にするため、バリアフリー改修を促進します。※2,4,7

#### 居住安定の確保

- ❑ 高齢者単身世帯や夫婦世帯が安心して入居できるサービス付き高齢者向け住宅等の地域の実情に応じた供給を促進します。※2,4
- ❑ 有料老人ホームについては、要介護状態の高齢者の住まいとしても重要な役割を果たしていることから、設置状況等必要な情報を把握していきます。※2

#### 良好な居住環境の形成

- ❑ 高齢者世帯や障害者世帯が安心して生活できるように、福祉施策と連携した、安否確認、緊急時対応、生活援助等の福祉サービスの供給を推進します。※6
- ❑ サービス付き高齢者向け住宅及び有料老人ホームの適正な運営による、良質な住環境が提供されるよう、立入検査や報告徴収等、適切な指導・監督を行います。※3
- ❑ 高齢者が要介護状態等になっても住み慣れた地域で在宅生活を送ることができるよう、介護サービスの基盤整備を促進します。※5,6

#### 市場環境の整備

- ❑ 高齢者が自宅を担保にして、住み続けながら、リフォーム等の資金調達ができるリバースモーゲージ等の情報提供に努めます。※7

#### [成果指標]

[指標A]子育て世帯の誘導居住面積水準達成率	[2018年]46%	➡	[2030年]50%
[指標B]高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率	[2018年]41%	➡	[2030年]50%
[指標C]高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	[2018年]2.6%	➡	[2030年]3.5%
[指標D]最低居住面積水準未達率	[2018年]3.1%	➡	早期に解消

※1 高齢者住まい法第4条第2項第一号  
※2 高齢者住まい法第4条第2項第二号イ  
※3 高齢者住まい法第4条第2項第二号ロ  
※4 高齢者住まい法第4条第2項第二号ハ

※5 高齢者住まい法第4条第2項第二号ニ  
※6 高齢者住まい法第4条第2項第二号ホ  
※7 高齢者住まい法第4条第3項

**施策方針**

- (1)住宅・住宅地の防災性の向上
- (2)減災対策による防災力の向上

**(1) 住宅・住宅地の防災性の向上**

## 良質な住宅の供給

- ❑ 新築住宅の整備においては、長期優良住宅認定制度の活用を図り、耐震性や省エネルギー性の高い住宅の供給を推進します。
- ❑ 既存住宅については、1981（昭和 56）年の新耐震基準以前に建築された住宅を中心に、耐震診断及び耐震改修の実施や耐風性の向上を促進するとともに、ブロック塀の安全対策の実施を促進します。
- ❑ 戸別訪問等の実施により、所有者自らの住宅の状況の認識と耐震改修の必要性の意識醸成を図り、耐震診断及び耐震改修を促進します。

## 良好な居住環境の形成

- ❑ 災害発生時に重要となる緊急輸送道路などの沿道建築物の耐震化を促進します。
- ❑ 災害の危険性等地域の実情に応じて、安全な地域への立地を誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を促進します。
- ❑ 津波による災害リスクの高い地域においては、「津波から『逃げ切る！』」を目指し、堤防・護岸の整備と合わせ、避難路の確保、津波避難タワーの設置、津波避難施設等の整備などを推進します。
- ❑ 密集住宅市街地や集落地においては、住宅の耐震化と基盤整備等のまちづくり対策との連携により、安全性の確保を推進します。
- ❑ 災害時の緊急車両の通行や円滑な避難を確保するため、狭隘道路等の現状分析を行い、重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進します。

**公営住宅に津波避難階段を設置****住宅耐震化（構造用合板の設置）**

## (2) 減災対策による防災力の向上

### 良好な居住環境の形成

- 住宅の耐震診断及び耐震改修を推進するため、安価で簡便な耐震改修工法の普及や建築技術者の技能向上を推進します。
- 災害発生時における二次災害防止を目的とした調査を迅速に行うため、被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士の養成を推進します。
- 復興の長期化は、地域経済の停滞や地域活力の喪失をもたらすことから、迅速な復興を図るため、市町村による復興計画の事前策定を推進します。
- 地震、津波、土砂災害などのハザードマップを作成し、災害危険性の情報を周知するとともに、「出張！減災教室」の実施などにより、防災意識の醸成を推進します。
- 災害発生直後の地域住民による防災力を高めるため、自主防災組織の整備及び訓練を充実するとともに、防災ボランティアの登録等を促進します。

### 居住安定の確保

- 災害発生時には、既存住宅ストックの活用を重視し、公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供を行うとともに、大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、プレハブや木造等の建設型応急住宅を設置し、被災者の応急的な住まいの早急な確保を推進します。

### [成果指標]

[指標E]耐震性を有する住宅割合	[2018年] 81%	➡	[2026年] 解消
------------------	-------------	---	------------

### 和歌山県住宅耐震化促進事業（令和3年度時点）

【補助の対象】 ▶木造住宅 平成12年5月以前に建築された住宅 ▶非木造住宅 昭和56年5月以前に建築された住宅

【耐震診断】 ▶木造住宅：無料 ▶非木造住宅：診断費の2/3（最大8万9千円）

【設計と工事を総合的に補助】  
工事費の40%＋定額6万6千円  
（合計最大116万6千円）

一定の工事費まで自己負担0円

【耐震補強設計補助】  
設計費の2/3（最大13万2千円）

【耐震改修工事補助】  
工事費の2/3＋11.5%（最大101万9千円）

【更なる支援】  
・耐震ベッド、耐震シェルター設置補助 設置費の2/3（最大26万6千円）  
・地震津波対策型移転（除却・建築）  
除却のみ：最大101万9千円  
除却＋建替：最大168万5千円  
・耐震改修サポート事業（木造のみ）  
耐震改修の専門家を無料派遣

**施策方針**

- (1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成と有効活用
- (2) 住宅の適正管理の推進
- (3) 住宅の流動化を促進する市場環境の整備
- (4) マンション管理水準の維持向上

**(1) 社会環境の変化に対応した良質な住宅ストックの形成と有効活用**

## 良質な住宅の供給

- ❑ 新築住宅の供給においては、耐震性や防災性が高く、また、バリアフリー化や自然エネルギーの活用、省エネルギー性などに配慮した住宅の建設を推進します。
- ❑ 長期優良住宅認定制度や住宅性能表示制度の普及を促進し、将来にわたり良質で魅力的な住宅として市場で評価され次の世代に承継されていく、住宅が循環する仕組みの形成を推進します。
- ❑ テレワークやオンライン授業など、働き方・学習環境の変化に対応した間取りや住宅機能の拡充を図り、職住一体、在宅学習の環境整備を推進します。
- ❑ 既存住宅において、耐震性や耐風性の向上、バリアフリー化、省エネ性能の向上など、住宅の機能向上を図るリフォーム等の実施を促進します。
- ❑ 利用されなくなった空き家については、除却を推進するほか、リノベーションなどの新たな価値の創造による活用を促進します。

**(2) 住宅の適正管理の推進**

## 良好な居住環境の形成

- ❑ 空家等対策の推進に関する特別措置法の規定により市町村が策定する「空家等対策計画」に基づき事業を実施するとともに、空家等対策推進協議会において事業の効果や課題を検証し、計画的な取組を推進します。
- ❑ 住宅の適正な維持管理を進めていくため、空き家の所有者や地域住民を対象とした相談会やセミナーの開催、維持・管理に関する情報提供や助言などの啓発活動を推進します。
- ❑ 空き家については、マイホーム借上げ制度の活用など、空き家提供者と活用希望者とのマッチングを図り、流動化による長期の利用を推進します。

### (3) 住宅の流動化を促進する市場環境の整備

#### 市場環境の整備

- ❑ 既存住宅の空き家化を防止するため、持家の賃貸化や用途変更による有効活用等により、中古住宅流通市場の活性化を促進します。
- ❑ 空き家の市場流通化に向け、成年後見人、遺言、民事信託制度の活用しやすい仕組みづくりとして、終活支援体制の構築を推進します。
- ❑ 中古住宅購入への不安感を軽減するため、既存住宅の検査制度や瑕疵保険の活用、専門家の育成や関係団体による相談窓口の設置等、中古住宅の品質保証を推進します。

### (4) マンション管理水準の維持向上※<sup>1</sup>

[和歌山県マンション管理適正化推進計画]

#### 良好な居住環境の形成

- ❑ 和歌山県の区域内（市を除く）におけるマンション管理状況を把握するため、管理組合等へのアンケート調査等を実施します。※<sup>2</sup>
- ❑ 和歌山県マンション管理適正化指針において、国が定めるマンション管理適正化指針の内容に加え、本県の特性である良好な景観に配慮した適正な維持管理を促進します。※<sup>3</sup>
- ❑ 和歌山県マンション管理適正化指針の内容の周知を図るとともに、管理水準の維持向上に資するマンション管理計画認定制度の普及を推進します。※<sup>4</sup>
- ❑ マンションの適切な維持管理への支援として、マンション管理適正化推進センターが提供する相談窓口や技術的支援について管理組合への周知を図ります。※<sup>4</sup>

#### 市場環境の整備

- ❑ 住宅関連事業者等に対し、県ホームページ等を通じたマンション施策に関する情報周知を積極的に行い、良好な市場環境の形成を推進します。※<sup>5</sup>
- ❑ 国の補助制度や支援制度等の情報提供を行い、管理組合による自主的な取り組みによる管理の適正化を促進します。※<sup>5</sup>

#### [成果指標]

[指標F]新築住宅における長期優良住宅の認定割合	[2011～2020年] 22% ➡ [2021～2030年]25%
[指標G]リフォーム実施率	[2018年]4.5% ➡ [2030年]6.0%
[指標H]居住目的のない空き家の割合	[2018年]11% ➡ [2030年]9%

※1 マンション管理適正化法第3条の2第2項第1号  
 ※2 マンション管理適正化法第3条の2第2項第2号  
 ※3 マンション管理適正化法第3条の2第2項第4号

※4 マンション管理適正化法第3条の2第2項第3号及び第5号  
 ※5 マンション管理適正化法第3条の2第2項第3号、第5号及び第7号

**施策方針**

- (1) 公営住宅ストックの円滑な更新と適切な供給
- (2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住環境の形成

**(1) 公営住宅等ストックの円滑な更新と適切な供給**

## 居住安定の確保

- 公営住宅等については、公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な建替え事業や改善事業を推進します。<sup>※2</sup>
- 公営住宅等の建替え事業については、居住者及び周辺住民の居住環境の向上を図るため、社会福祉施設等の併設等の検討を推進します。<sup>※2</sup>
- 低額所得者など真に住宅に困窮する世帯に的確に供給するため、収入超過者・高額所得者対策を積極的に実施するとともに、入居承継承認の的確な審査を実施し、必要な公営住宅の確保を推進します。<sup>※2</sup>

**(2) 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住環境の形成**

## 居住安定の確保

- 民間の既存住宅ストックを活用したセーフティネット住宅や特定優良賃貸住宅等の適切な供給により、住宅セーフティネットの構築を促進します。<sup>※2,3</sup>
- 住宅確保要配慮者の多様な課題に応じた居住支援サービスの充実や活用を推進します。<sup>※3</sup>
- 和歌山県居住支援協議会等を通じて、福祉関係者・不動産関係者・居住支援法人・行政機関等の連携を強化し、住宅確保要配慮者への支援体制の構築を推進するとともに、多様な世代が支え合い、安心して暮らせるコミュニティの形成を促進します。<sup>※3</sup>
- 賃貸人等に対し、適切な維持管理や計画的な修繕の実施等を促すとともに、登録事業者への適切な指導監督を実施するなど、賃貸住宅の管理の適正化を推進します。<sup>※4</sup>

公営住宅の供給の目標量[住生活基本法第17条第2項第5号]

	前期5年間 (2021～2025年度)	後期5年間 (2026～2030年度)	計画期間 (2021～2030年度)
公営住宅の供給の目標量	約3.8千戸	約4.2千戸	約8千戸

老朽化した公営住宅の建替えとともに、管理の適正化による空家募集の実施により供給を推進します。

※1 住宅セーフティネット法第5条第2項第一号  
 ※2 住宅セーフティネット法第5条第2項第二号イ  
 ※3 住宅セーフティネット法第5条第2項第二号ロ

※4 住宅セーフティネット法第5条第2項第二号ハ

## 本計画で定める住宅確保要配慮者<sup>※5</sup>

住宅セーフティネット法第2条第1項第1号から第5号までに定める者及び住宅セーフティネット法施行規則第3条第1号から第10号までに定める者としします。また、同条第11号の規定に基づき、次のいずれかに該当する者としします。

- ア 妊娠している者がいる世帯
- イ 海外からの引揚者（引揚者給付金等支給法（昭和32年法律第109号）第2条の規定による者）で本邦に引き揚げて5年以内の者
- ウ 新婚世帯（配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て5年以内の者）
- エ 原子爆弾被爆者（原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成6年法律第117号）第11条第1項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者）
- オ 戦傷病者（戦傷病者特別援護法（昭和38年法律第168号）第2条第1項に規定する戦傷病者で、その障害の程度が恩給法（大正12年法律第48号）別表第1号表ノ2の特別項症から第六項症まで又は同法別表第1号表ノ3の第一款症に該当する者）
- カ 児童養護施設退所者（児童福祉法（昭和22年法律第164号）第41条に規定する児童養護施設を退所しようとする者又は同施設を退所して5年以内の者）
- キ LGBT（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）をはじめとする性的少数者
- ク UIJターンによる転入者（県外に住所を有する者で県内に住所を変更しようとする者又は県外に住所を有していた者で県内に住所を変更して5年以内の者）
- ケ 住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者（生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等）

### 【住宅確保要配慮者の範囲一覧】

①法で定める者	②規則で定める者	③供給促進計画で定める者
<ul style="list-style-type: none"> <li>・低額所得者（月収15.8万円以下）</li> <li>・被災者（発災後3年以内）</li> <li>・高齢者</li> <li>・障害者</li> <li>・子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までの間にある者）を養育している者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外国人</li> <li>・中国残留邦人</li> <li>・児童虐待を受けた者</li> <li>・ハンセン病療養所入所者</li> <li>・DV被害者</li> <li>・北朝鮮拉致被害者</li> <li>・犯罪被害者</li> <li>・更生保護対象者</li> <li>・生活困窮者</li> <li>・東日本大震災等の大規模災害の被災者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・妊娠している者がいる世帯</li> <li>・海外からの引揚者</li> <li>・新婚世帯</li> <li>・原子爆弾被爆者</li> <li>・戦傷病者</li> <li>・児童養護施設退所者</li> <li>・LGBTをはじめとする性的少数者</li> <li>・UIJターンによる転入者</li> <li>・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者</li> </ul>

※5 住宅セーフティネット法第5条第3項

## 5 (目標5)特色を活かした魅力のある地域の創造

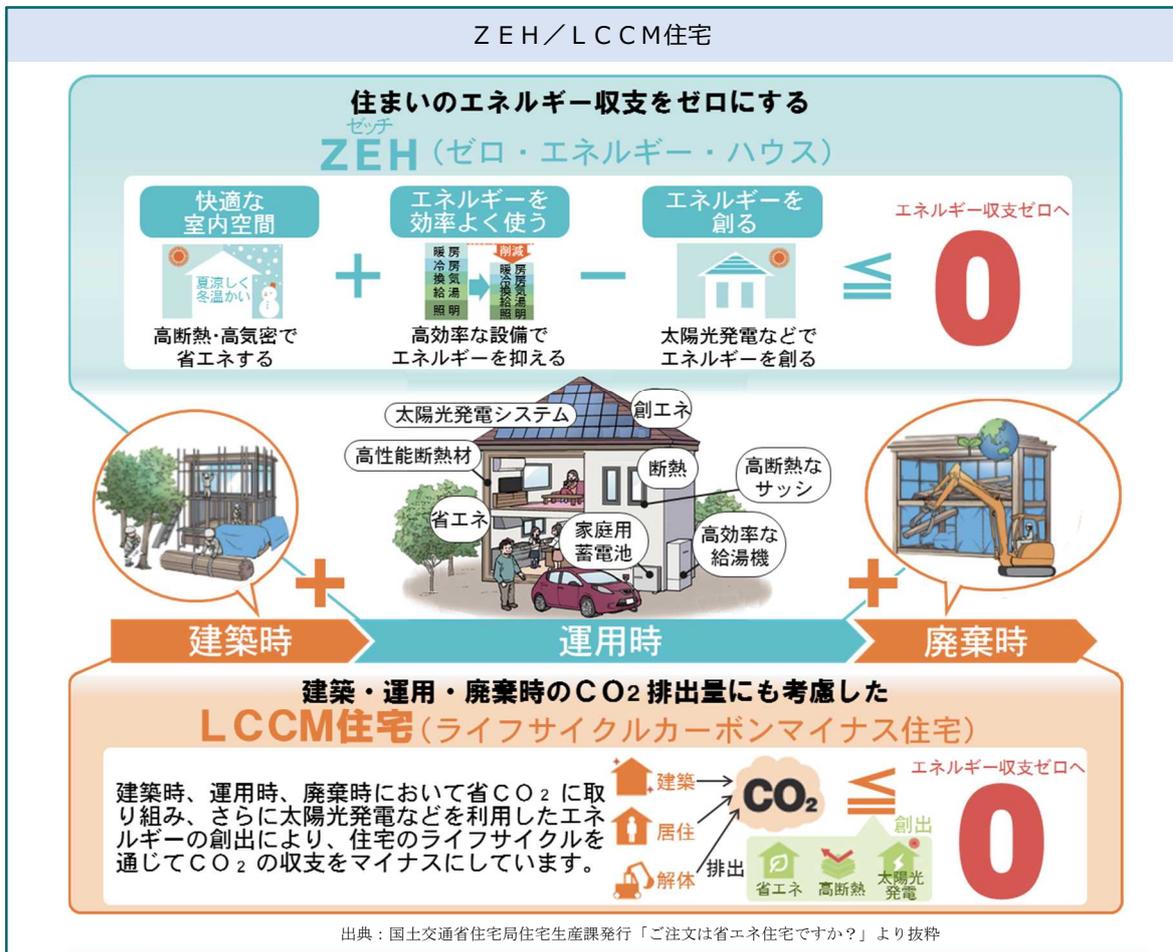
**施策方針**

- (1)カーボンニュートラルに貢献する住まい・まちづくり
- (2)豊かな森林資源を活用した住まい・まちづくり
- (3)歴史文化を継承する街並みと住環境の形成

### (1) カーボンニュートラルに貢献する住まい・まちづくり

良質な住宅の供給

- 住宅におけるエネルギー消費量及び二酸化炭素の排出量を抑制するため、断熱性・気密性の高い住宅の整備などの省エネルギー性能の向上や、太陽光発電等の再生可能エネルギー導入などを推進します。
- 年間の一次エネルギー消費量を概ねゼロ以下にする ZEH や建築から解体・再利用等までのライフサイクル全体を通じた二酸化炭素排出量をマイナスにする LCCM 住宅の普及を推進します。
- 脱炭素化に向けた ZEH、LCCM 住宅や住宅産業におけるDXの推進など新たな技術の普及とこれらを担う設計者の育成等を推進します。



## (2) 豊かな森林資源を活用した住まい・まちづくり

### 市場環境の整備

- ❑ 環境と健康にやさしい住宅の普及、地域の山林保全や、林業振興の観点から、住宅への紀州材の活用を推進します。
- ❑ 紀州材を活用した住宅の普及のため、イベント開催などPR活動の実施を推進します。
- ❑ 林業家・製材所・工務店・建築士事務所等、木造住宅供給に関わる事業者の相互に連携した活動を支援します。

## (3) 歴史文化を継承する街並みと住環境の形成

### 良好な居住環境の形成

- ❑ 歴史的風致を育む地域固有の歴史や伝統を継承した人々の活動を支援し、歴史的価値の高い建造物や周辺の市街地環境を維持・向上させながら、良好な居住環境の整備を推進します。
- ❑ 地域に即した地区計画、建築協定、景観協定の策定を支援し、景観に配慮した良好な居住環境の整備を推進します。
- ❑ 世界遺産「紀伊山地の霊場と参詣道」の文化的景観を始め、誇るべき景観を保全し、創造し、また次世代に引き継ぐため、景観条例や景観計画を始めとする種々の取組を広く県民に周知し、景観に対する意識の向上を図ります。
- ❑ NPO など地域を取り巻く様々な団体の活動を支援し、地域コミュニティの活性化を図ります。

### [成果指標]

[指標F](再掲)新築住宅における長期優良住宅の認定割合	[2011~2020年]	→	[2021~2030年]
	22%		25%

## 第4章 参考資料

### ●本計画に基づく施策の推進にあたり参考とする水準及び公営住宅の供給の目標量の設定の考え方（住生活基本計画（全国計画）より抜粋）

#### 1) 住宅性能水準

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

##### 1 基本的機能

###### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所、浴室等を備えた場合は、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切な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・暴風等による加重・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、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。

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。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

なお、地方公共団体は、住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目を参考に、地域の実情を踏ま

え、当該計画における目標となる具体的な指標を設定することが望ましい。

(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る。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、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。

	項目	水準の内容
1	一般型誘導居住面積水準	①単身者 55 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯 25 m <sup>2</sup> ×世帯人数+25 m <sup>2</sup>
2	都市居住型誘導居住面積水準	①単身者 40 m <sup>2</sup> ②2人以上の世帯 20 m <sup>2</sup> ×世帯人数+15 m <sup>2</sup>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満のものは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単身の場合、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ある。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、住宅性能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。

最低居住面積水準	(1) 単身者 25 m <sup>2</sup> (2) 2人以上の世帯 10 m <sup>2</sup> ×世帯人数+10 m <sup>2</sup>
----------	--

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満のものは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単身の場合、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

## 5) 公営住宅の供給の目標量の設定の考え方

公営住宅法第3条に「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない。」と定められており、計画期間内の和歌山県下における公営住宅の供給の目標量については、以下の考え方によるものとする。

- (1) 公営住宅の供給の目標量は、新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計した戸数とし、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し必要な住宅供給を行う観点から設定する。なお、既存公営住宅の空家募集の戸数は、既存ストックを最大限有効活用する観点から、割増家賃の徴収や明渡請求など収入超過者・高額所得者対策の実施、世帯人数等に応じた住戸への住替えの促進、定期借家制度（期限付き入居）の活用等、公営住宅の管理の適正化に配慮の上、設定する。
- (2) 和歌山県下における多様な住宅困窮者の居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を分析し、これを踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯の数を的確に把握する。その上で、当該世帯の居住の安定の確保のため必要な公営住宅の供給の目標量を設定する。その際、公営住宅の供給を補完するため、区域内に存する公営住宅以外の公的賃貸住宅ストックの状況等を勘案し、これらの公的賃貸住宅の活用等を図り、また、セーフティネット登録住宅の登録の促進とその活用を図る。
- (3) 公営住宅の整備及び管理に当たっては、耐震性の確保はもとより、省エネルギー性能、バリアフリー対応、耐久性等の確保に努めるとともに、世帯人数や身体状況等に応じた規模及び設備を備えたものとなるよう努める。また、ストックの点検や修繕・維持補修を適切に行うとともに、老朽化した公営住宅のストックについては、個々のストックの状況や中長期的な需要の見通しを踏まえて、計画的な建替えや長寿命化に向けた改良等の措置を講ずる。さらに、公営住宅の整備・管理に際しては、地域の実情を踏まえつつ、PPP/PFI も含め、民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進する。

和歌山県住生活基本計画（2022年 月）

---

編集・発行：和歌山県県土整備部都市住宅局建築住宅課

〒640-8585 和歌山市小松原通 1-1

TEL 073-441-3214 FAX073-428-2038

---