～　*信州の気候・風土・資源を生かし*　～

心の豊かさが実感できる住まいづくりをめざして

長野県住生活基本計画

〔平成２３年度～平成３２年度〕

平成２４年（2012年）２月

長　野　県

―　目　　次　―

は　じ　め　に

1　計画策定の趣旨　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2　計画の位置づけ　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
3　計画の期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

第１章　住宅施策をとりまく状況

1　人口・世帯の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2　経済の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
3　住宅建設の状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
4　住宅ストックの状況　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7

第２章　計画の基本的な方針

1　基本理念　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10
2　基本的な視点　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

第３章　計画の目標

1　計画の目標　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
2　施策体系　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
3　施策の実施に向けて　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・15

第４章　基本的な施策

目標１　人と環境が共生する住まいづくり　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16

1　二酸化炭素排出量削減に向けた住まいづくり
2　資源の循環利用と地域の産業循環を促進する住まいづくり
3　建設廃棄物の発生抑制とリサイクルの推進

目標２　誰もが安定した居住を確保できる体制づくり　・・・・・・・・・・・・・・・23

1　地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅の運営
2　住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援
3　被災者の速やかな住宅確保の支援

目標３　多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり　・・・・・・・・・・・・・・・27

1　将来にわたり活用される良質なストックの形成
2　多様な居住ニーズに応じて住み替えしやすい環境づくり
3　住宅の適正な管理及び再生
4　住宅に関する情報提供と相談体制の充実

目標４　安全・安心な暮らしを支える住まいづくり　・・・・・・・・・・・・・・・・33

1　暮らしの安全を確保する住まいづくり
2　誰もが安心して暮らせる住まいづくり

目標５　次代につなぐ美しい景観とコミュニティを育むまちづくり　・・・・・・・38
１　美しく魅力的な景観づくり
２　コミュニティを育む住環境づくり

第５章　目標達成指標

１　次世代省エネルギー基準を満たす新築住宅　・・・・・・・・・・・・・・・・・43
２　太陽光発電システムのある住宅ストック　・・・・・・・・・・・・・・・・・・43
３　住宅への県産木材の利用　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
４　公営住宅の供給　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
５　最低居住面積水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44
６　高齢者向け住宅のストック　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45
７　住宅性能表示制度を利用する新築住宅　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45
８　長期優良住宅に認定された新築住宅　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45
９　住宅の利活用期間　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
10　リフォームの実施　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
11　既存住宅の流通　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
12　誘導居住面積水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46
13　建築物の耐震化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
14　大規模建築物における吹付けアスベストの除去　・・・・・・・・・・・・・・・47
15　高齢者の居住する住宅のバリアフリー化　・・・・・・・・・・・・・・・・・・47
16　景観育成住民協定の認定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・48
17　景観行政団体市町村　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・48
18　住民の合意形成によるまちづくり地区　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・48
別紙１　住宅性能水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・49
別紙２　居住環境水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・51
別紙３　誘導居住面積水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・52
別紙４　最低居住面積水準　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・53

付属資料

○　策定経過　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・54
○　用語解説　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・56

はじめに

1　計画策定の趣旨

長野県は今、本格的な少子高齢社会、人口・世帯減少社会の到来が現実のものとなるなど、私たちの生活の基盤である住宅をとりまく環境は大きな転換期にあり、今後の社会情勢を見通した新たな住宅施策の展開が求められています。

この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて住生活基本法に掲げられた基本理念や住生活基本計画（全国計画）に位置付けられた施策を踏まえつつ、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方向性や取組むべき施策を明らかにし、長野県の住宅施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とします。

2　計画の位置づけ

（１）この計画は、住生活基本法第１７条第１項に基づく「長野県住生活基本計画」として位置付けます。

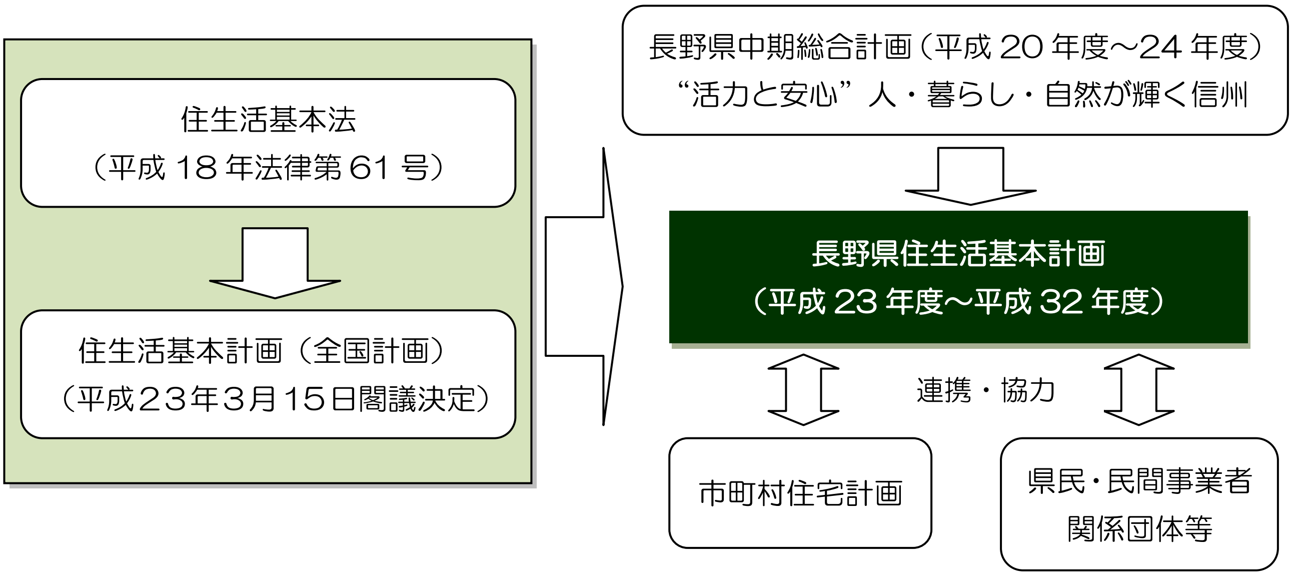
（２）この計画は、市町村が地域の実情に応じた住宅施策を計画していく際の指針となるものです。

（３）この計画は、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関するものであり、県民や民間事業者、関係団体の理解と協力が得られるよう長野県の目指す住まいや住環境のあり方を示すものです。

3　計画の期間

平成 23 年度を初年度とし、平成 32 年度までの 10 年間を計画期間として定めます。

ただし、今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、概ね５年ごとに見直しを行います。



第１章　住宅施策をとりまく状況

1　人口・世帯の状況

■　本格的な人口減少社会の到来

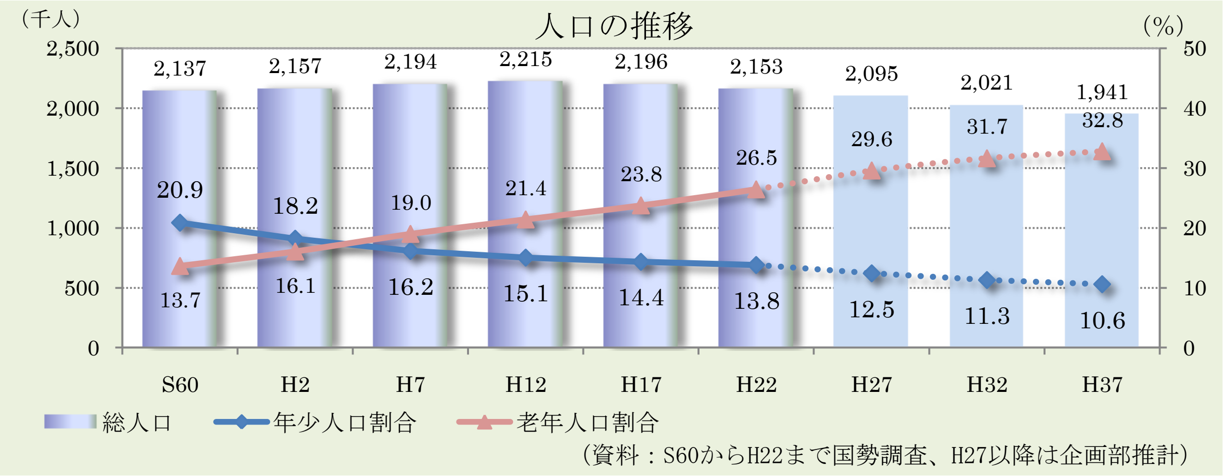
長野県の人口は、平成 12 年（2000 年）に 221 万５千人でしたが、平成 22 年（2010 年）には 215 万３千人に減少しており、今後も減少を続けるものと見込まれています。

■　著しい高齢化の進行

平成 22 年（2010 年）の高齢化率（老年人口割合：65 歳以上の割合）は、26.5%となっています。今後は、少子化の進行と平均寿命の伸長により高齢化が一層進み、平成 37 年（2025 年）には 32.8%に達すると見込まれています。

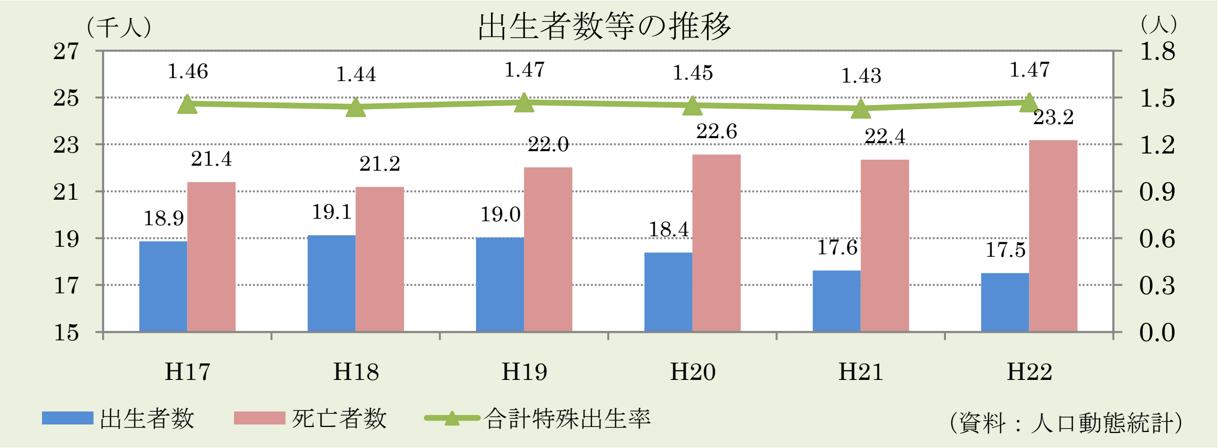
■　年少人口割合の低下

昭和 60 年（1985 年）まで 20%を超えていた年少人口割合（14 歳以下の割合）は、一貫して減少傾向が続いており、平成 37 年（2025 年）には 10.6%にまで減少すると見込まれています。



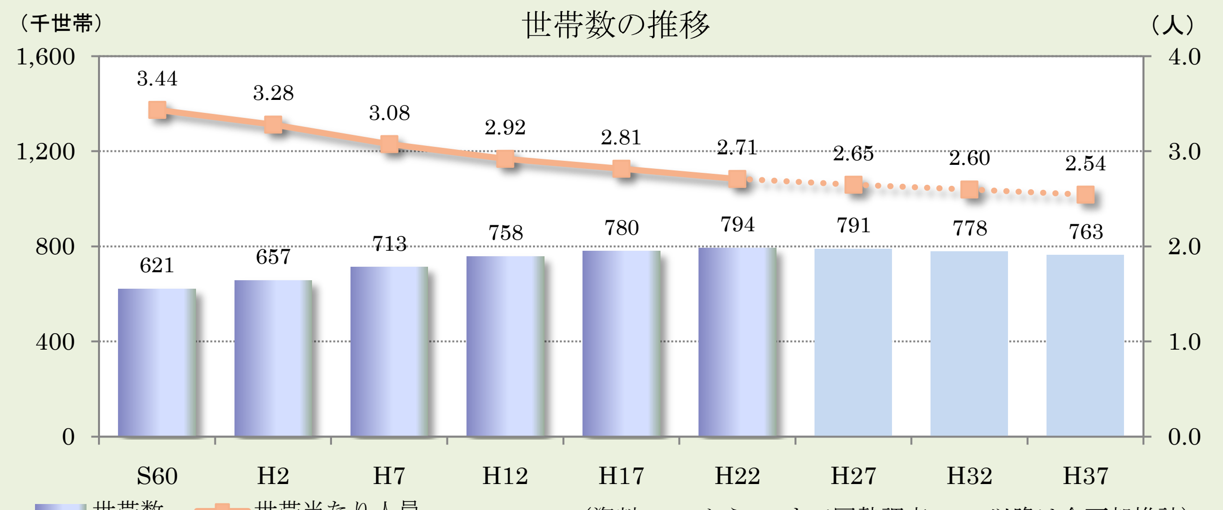
■　合計特殊出生率の低下

死亡者数が出生者数を上回る状況が続いています。合計特殊出生率※1 は、平成 22 年（2010 年）は 1.47 人と前年を上回ったものの、長期的には低下傾向が続いています。



■ 減少が見込まれる世帯数

世帯数は、核家族化の進行等により増加を続けていましたが、平成 22 年（2010 年）の79 万４千世帯をピークに今後は人口減少に伴って、減少していくと見込まれています。

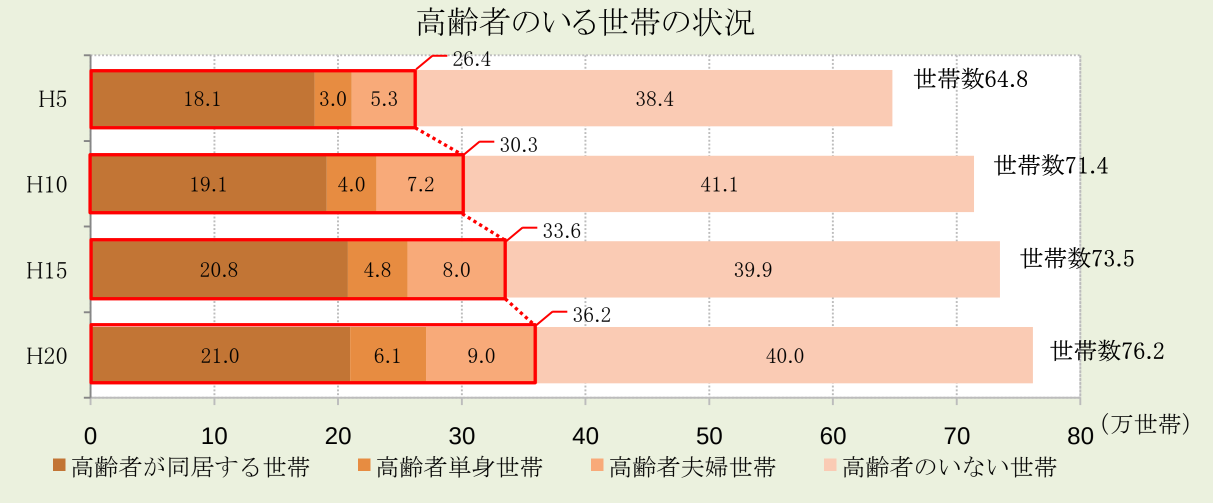


（資料：S60からH22まで国勢調査、H27以降は企画部推計）

■ 高齢者のいる世帯の増加

高齢者のいる世帯は一貫して増加しており、平成 20 年（2008 年）には普通世帯総数の半数近くが高齢者のいる世帯となっています。

特に、高齢者単身世帯と高齢者夫婦世帯の割合が共に増加しています。



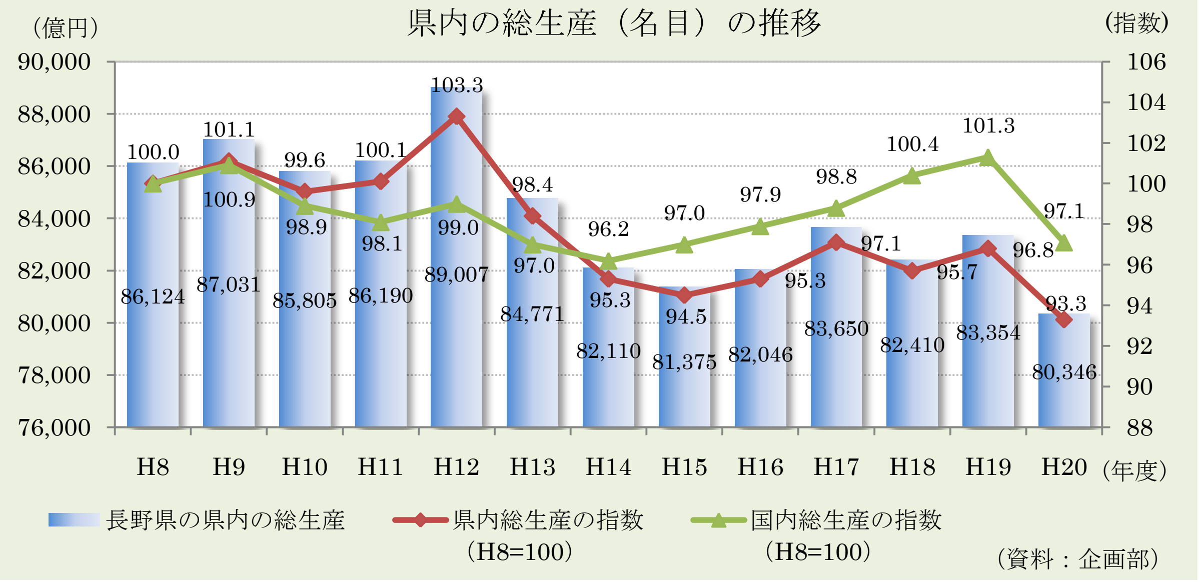
（資料：住宅・土地統計調査）

2　経済の状況

■　県内総生産の減少

県内総生産[※2]は、平成 12 年度（2000 年度）に８兆 9,007 億円まで増加し、その後はマイナス成長となったものの、平成 16 年度（2004 年度）から増加に転じました。

しかし、国際的な金融危機の影響もあり、平成 20 年度（2008 年度）には、８兆 346 億円に減少しています。

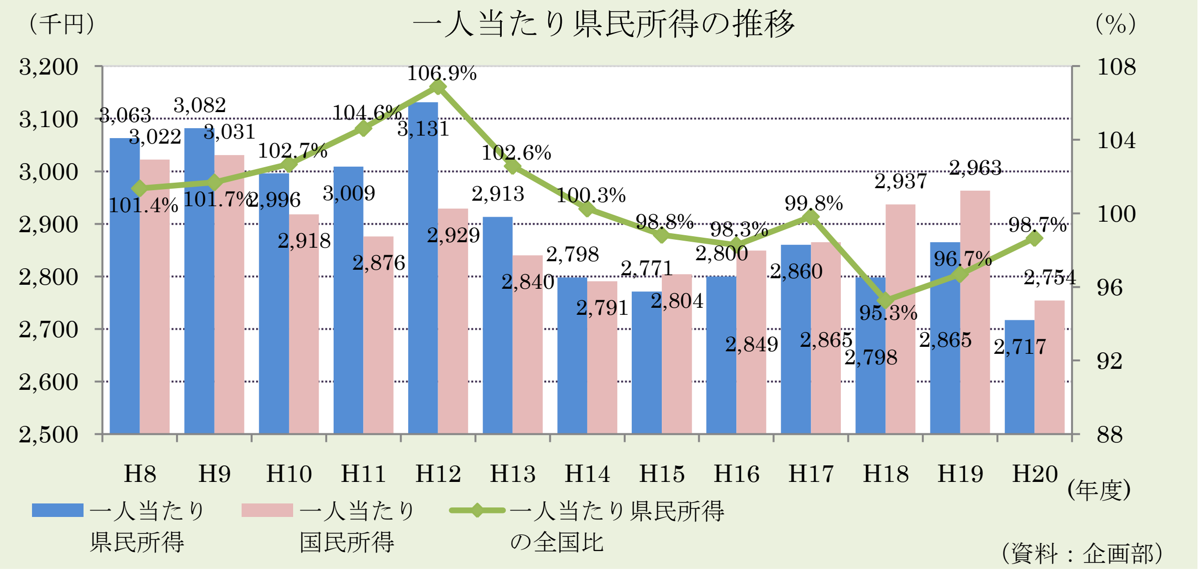


（資料：企画部）

■　一人当たり県民所得の減少

一人あたり県民所得[※3]は、平成 12 年度（2000 年度）に 313 万１千円と一人当たり国民所得[※4]を 20 万２千円上回りましたが、平成 15 年度（2003 年度）以降は下回り続けています。

平成 20 年度（2008 年度）には、一人当たり県民所得は、271 万７千円まで低下し、一人当たり国民所得を３万７千円下回りました。



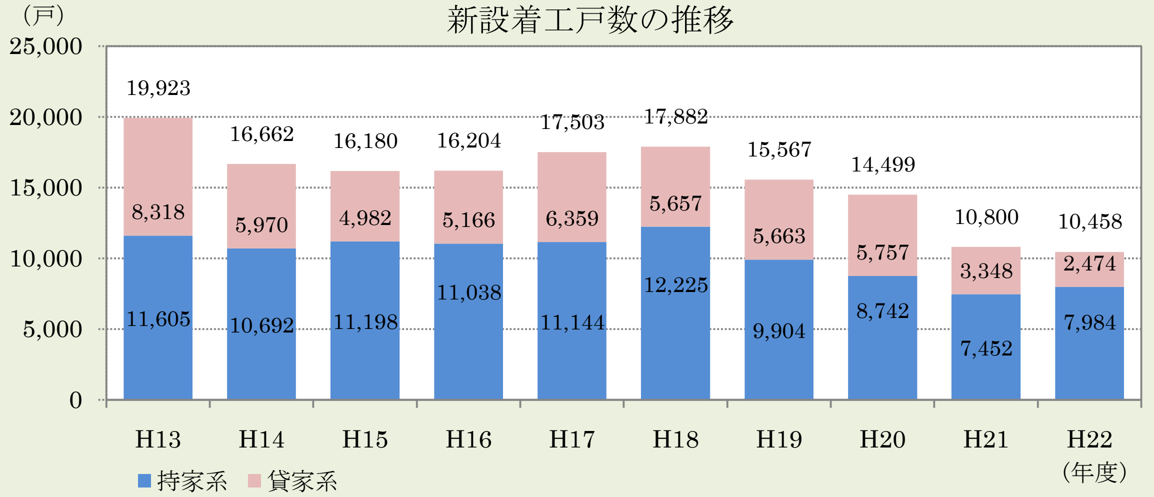
（資料：企画部）

3　住宅建設の動向

■　新設住宅着工戸数の推移

新設住宅着工戸数は平成 13 年度（2001 年度）に 2 万戸を切り、平成 14 年度（2002 年度）以降は 1 万 6 千戸前後の水準で推移していましたが、平成 22 年度（2010 年度）には持家系（持家住宅＋分譲住宅）が 7,984 戸、貸家系（貸家住宅＋給与住宅）が 2,474 戸で計 10,458 戸となり、統計をとり始めた昭和 40 年度（1965 年度）以降最少の戸数となっています。

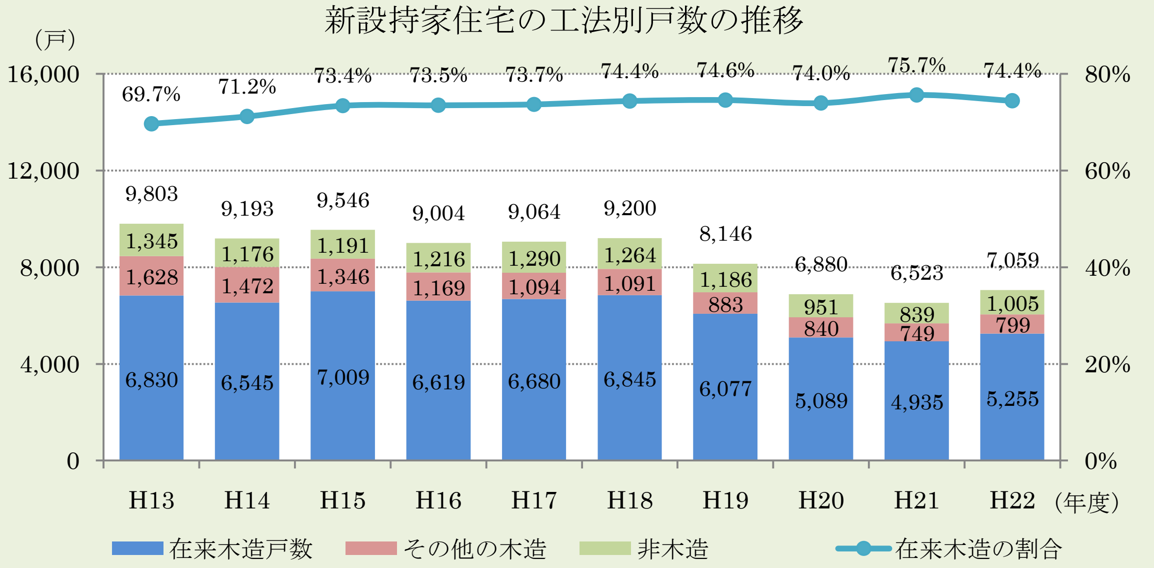
特に、不安定な経済状況を反映し、貸家系の落ち込みが大きくなっています。



（資料：住宅着工統計）

■　根強い木造住宅志向

持家住宅の新設着工戸数の工法別の推移をみると、木造在来工法の戸数は、着工戸数全体が減少する中でも、持家住宅に占める割合が平成 22 年度（2010 年度）に 74.4%と高い数値を保っており、県民の木造住宅志向は根強いものとなっています。

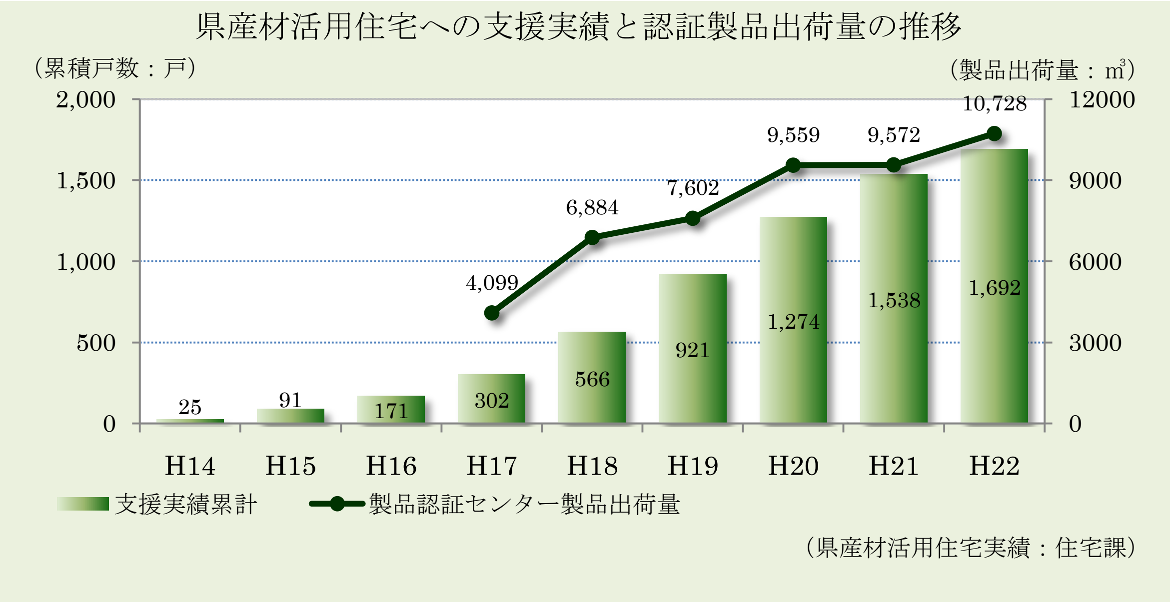


（資料：住宅着工統計）

■　県産木材活用住宅の建設

県では、平成14～16年度（2002～2004年度）に県産木材を一定割合以上使用した良質な住宅の新築等に当たり、その経費の一部を補助する「やすら木とぬく森の住まいローン」制度、平成17～21年度（2005～2009年度）に県産木材を50%以上使用した良質な木造住宅の取得者等に対し補助する「信州ふるさとの住まいづくり支援事業」、平成22年度（2010年度）からは、県産木材を使用し、環境や地域特性を踏まえた良質な木造住宅の取得者等に補助する「信州型エコ住宅・環の住まい整備推進事業」等の事業を実施しており、これらの支援をきっかけとし、県産木材を活用した住宅の建設が進んでいます。

また、信州木材認証製品センター※5の認証製品の出荷量の増加により、消費者の要望に応え得る良質な県産木材の安定供給と需要拡大が図られています。

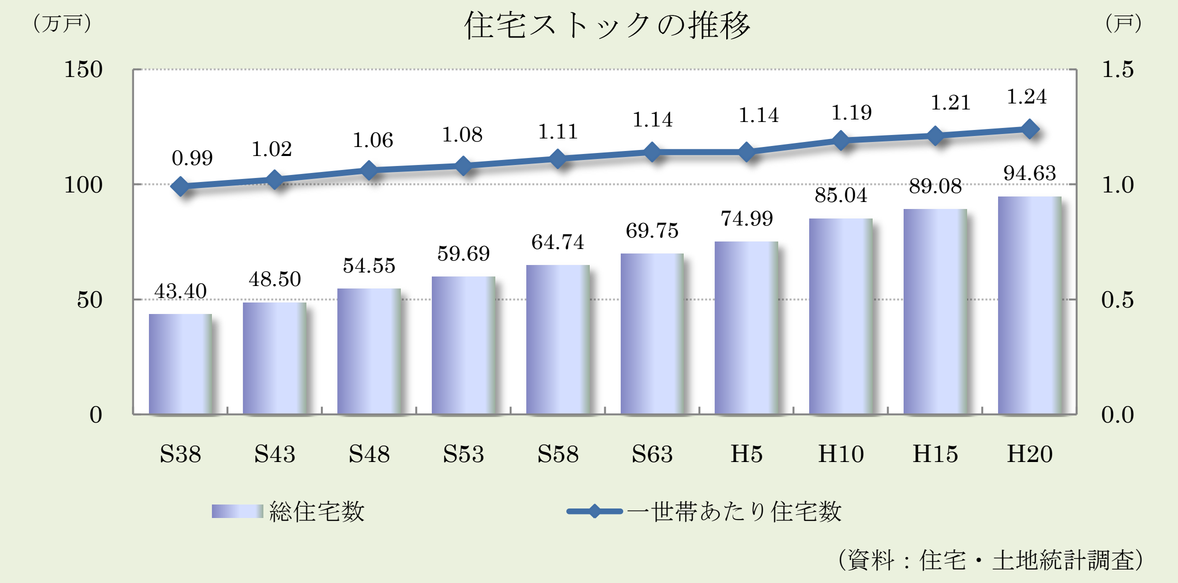


4　住宅ストックの状況

■　量的に充足している住宅ストック

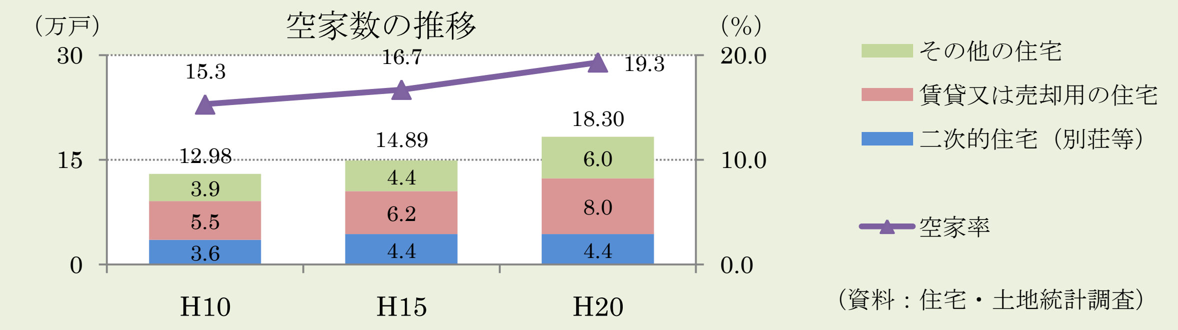
平成 20 年（2008 年）の総住宅数は 94 万 6,300 戸となっており、前回調査の平成 15 年（2003 年）と比較して約５万５千戸、6.2%増加しました。

１世帯あたりの住宅数は 1.24 戸と住宅ストックは量的に充足されている状況です。



■　空き家の増加

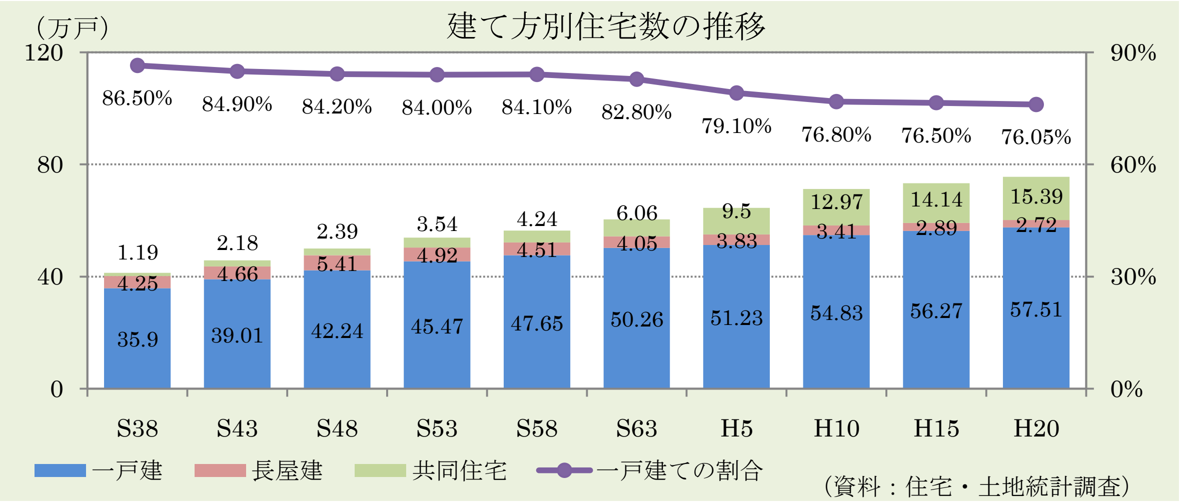
住宅の空き家数は一貫して増加を続け、平成 20 年（2008 年）には 18 万３千戸の空き家があり、総住宅数の 19.3%を占めています。この空き家率は、山梨県に次いで全国２番目の高い数値となっています。



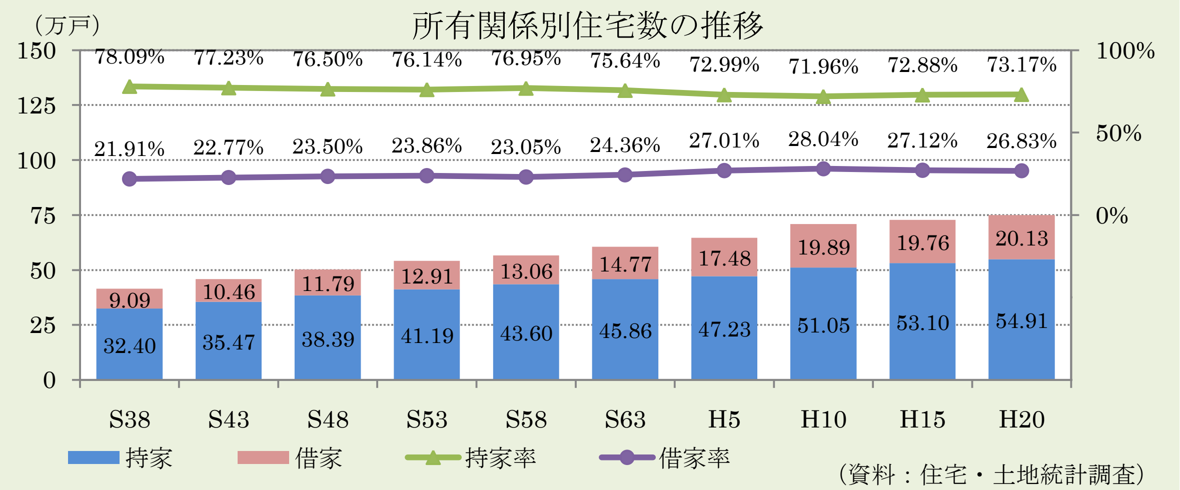
■　建て方別、所有関係別住宅数

平成 20 年（2008 年）における戸建住宅の戸数は 57 万 5,100 戸であり、住宅全体に占める割合は、76.05%、共同住宅の戸数は 15 万 3,900 戸で割合は、20.35%となっています。

また、持家住宅数は 54 万 9,100 戸で住宅全体の 73.17%、借家住宅数は 20 万 1,300 戸で割合は 26.83%となっています。



（資料：住宅・土地統計調査）

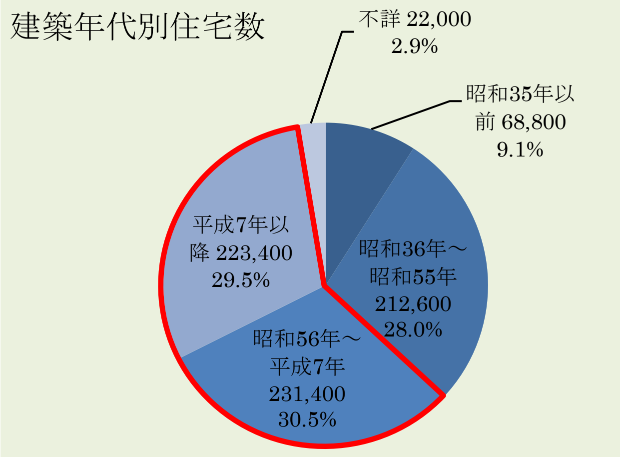


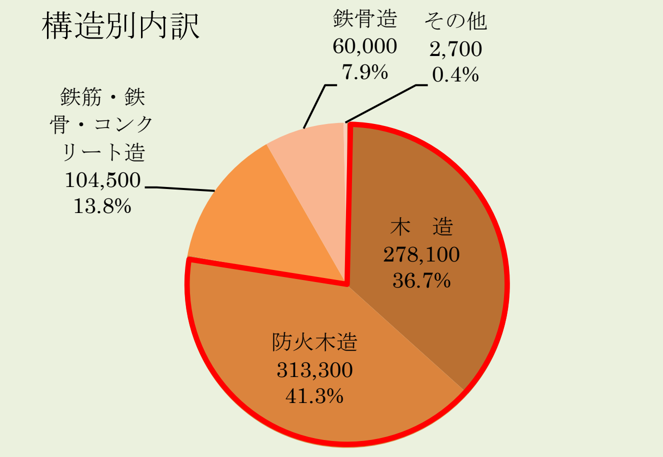
（資料：住宅・土地統計調査）

■ 建築年代別・構造別ストックの状況

平成 20 年（2008 年）における住宅ストックの建築年代別の状況は、昭和 56 年（1981 年）～平成 7 年（2005 年）が 23 万 1,400 戸、平成 7 年以降が 22 万 3,400 戸で昭和 56 年以降の約 28 年間に建築された住宅が全体の約 6 割を占めています。

また、構造別内訳の状況は、木造と防火木造が合わせて全体の 78%を占めています。



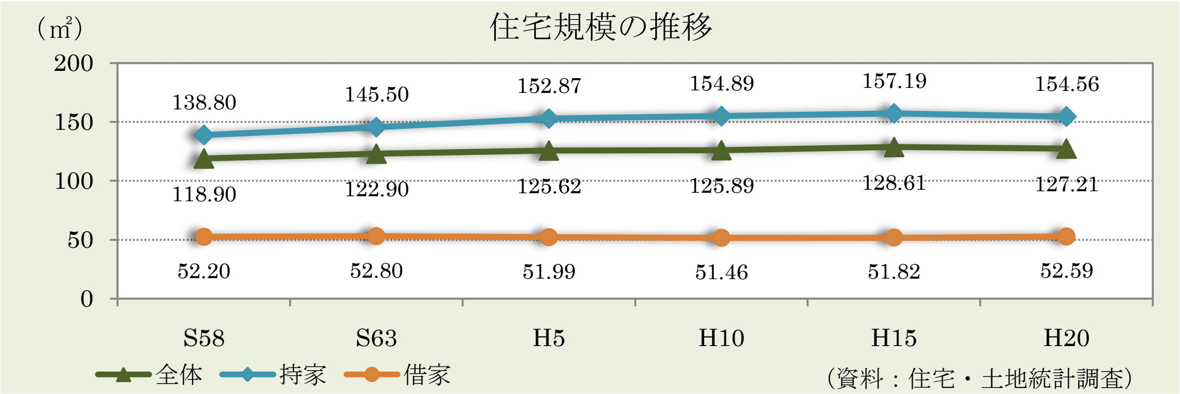


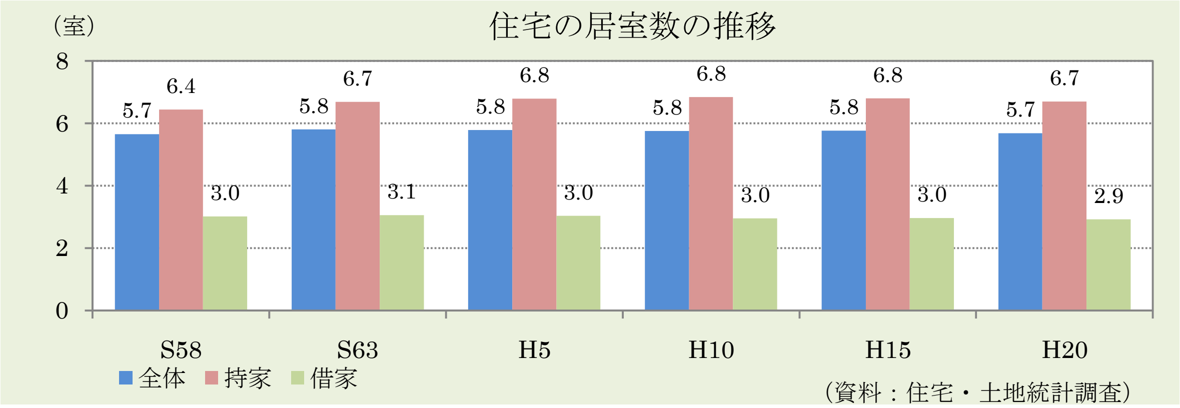
（資料：平成20年住宅・土地統計調査）

■　住宅の規模

平成 20 年（2008 年）の住宅の延べ面積は、持家が 154.56 ㎡、借家が 52.59 ㎡、全体では 127.21 ㎡となっています。

また、居室数については持家が 6.7 室、借家が 2.9 室、全体では 5.7 室となっています。





【用語解説】

※1 合計特殊出生率：15～49 歳までの女性の年齢ごとの出生率を合計した数値。一人の女性が一生の間に生むであろう子どもの数を示す。

※2 県内総生産：県内において一年間に生産された財貨・サービスの付加価値額の総計。県内の経済活動の水準を表す指標の一つ。

※3 一人当たり県民所得：県民所得は、生産活動に参加した県民（個人、企業等）にその対価として配分される所得。一人当たり県民所得は、県民所得を本県の総人口で除したもの。県内の経済活動の水準を表す指標の一つ。

※4 一人当たり国民所得：国民所得は、生産活動に参加した国民（個人、企業等）にその対価として配分される所得。一人当たり国民所得は、国民所得を全国の総人口で除したもの。

※5 信州木材認証製品センター：消費者が安心して木材を使えるよう、長野県産で、品質・規格が確かで、かつ性能が明確な県産材を安定的に供給するため、民間団体及び県が連携して運営している長野県産材の製品及び工場認証を行う団体

第２章　計画の基本的な方針

1　基本理念

～ 信州の気候・風土・資源を生かし ～

心の豊かさが実感できる住まいづくりをめざして

住宅は、個人生活の基盤として豊かな生活を実現する空間であるとともに、地域社会の構成要素の一つとして地域環境の形成に貢献し、社会全体に活力と安定をもたらすものです。

わたしたちは、急速に進行する少子高齢化と人口減少時代の到来等、社会経済の大きな転換期を迎え、これまでの「住宅を作っては壊す」住まいづくりから「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」ことにより、住宅を家族や世代を超えたみんなの資産として活用していく必要があります。

また、地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題が顕在化している現在、わたしたちには、住まいづくりにおいて環境負荷の軽減や循環型社会[※1]の形成等に積極的に取組む義務があるといえます。

さらに、長野県は豊かな森林や清らかな水、四季の変化に富んだ豊かな自然を有するとともに、先人により育まれた歴史、文化、風土等が織りなす美しい景観が形成されています。わたしたちの住生活にゆとりと豊かさをもたらすこの美しい景観を今に生きるわたしたちが守り育て、人と人との支えあいや地域コミュニティ[※2]による個性豊かな魅力あふれるまちづくりをすすめていくことが重要です。

このため、これまでの大量消費に生活の豊かさを求める画一的な社会から脱却し、家族や地域のつながり、健康、自然との触れ合い、もったいないの心、次世代への思いやり等の価値に対する理解を深め、信州の気候、風土等の優れた特色や地域材等の豊富な資源を生かしながら、誰もが心の豊かさが実感できる住まいや住環境のあり方を計画していきます。

２　基本的な視点

１　地球規模の環境問題とエネルギー施策見直しへの対応

地球温暖化防止に向けて家庭部門の二酸化炭素（CO_2）排出量の削減が求められているとともに、東日本大震災で被災した東京電力福島第一原子力発電所の事故を契機に将来のエネルギーのあり方について国民の関心が高まる中、今後のエネルギー政策の見直しが議論されています。

このような状況を踏まえ、住宅のライフサイクルを通じたCO_2排出量の削減とエネルギー使用の合理化を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上や再生可能エネルギー[※3]の活用、リサイクルの推進等、人と環境が共生する持続可能な社会を実現するための施策を推進します。

２　本格的な少子高齢社会、人口減少社会に対応した住宅ストックの形成

住宅ストック[※4]が世帯数を大きく上回り、量的に充足している状況において、高度化、多様化した居住ニーズに対応するため、将来にわたり活用される新規に供給される住宅ストックの質を高めるとともに、既存の住宅ストックを社会的資産として有効に活用できるよう適切な維持管理やリフォームが行われる環境の整備により、質の高い住宅ストックの形成を図るための施策を推進します。

３　地域の実情に応じた住宅施策の推進

長野県の自然、歴史、文化その他の社会経済状況の特性に応じた多様な居住ニーズに的確に対応するため、地域の景観育成やまちづくり、住宅セーフティーネット[※5]の強化、資源や産業の地域循環の促進、住まいづくりの担い手育成等の地域に密着した施策について、市町村や民間事業者、まちづくり等に主体的に取り組む地域住民の団体、NPO[※6]等、多様な主体との連携の促進により施策を推進します。

【用語解説】

[※1] 循環型社会：製品等が廃棄物となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処理が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。（循環型社会形成推進基本法第２条）

[※2] コミュニティ：地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。地域のコミュニティとは日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験を通して生み出されるお互いの連帯感や共同意識と信頼関係を築きながら、自分たちが住んでいる地域をみんなの力で自主的に住みよくしていくこと。

[※3] 再生可能エネルギー：太陽光、太陽熱、風力、地熱、バイオマスなど、通常、エネルギー源枯渇の心配がないエネルギーのこと。

[※4] 住宅ストック：これまで建設された住宅、ある一時点に存在する住宅数。対してこれから建設される住宅、一定期間に生産され流動する住宅数をフローと呼ぶ。

[※5] セーフティーネット：弱者救済制度または社会的安全弁。サーカスの綱渡りの際に張られる安全網に由来。

[※6] NPO（Nonprofit Organization）：「営利を目的としない民間組織」の総称で、その活動は福祉、環境、文化、まちづくりなど多方面の分野に及ぶ。

第３章　計画の目標

基本理念である*「～信州の気候・風土・資源を生かし～　心の豊かさが実感できる住まいづくりをめざして」*の実現に向けて、以下に併記する５つの施策目標を設定し、これに基づいて住宅施策を展開していきます。

1　計画の目標

目標１　人と環境が共生する住まいづくり

生活の利便性の向上に伴い、家庭部門から排出される二酸化炭素（CO_2）が著しく増加しており、私たちの日常生活は地球温暖化と無縁ではありません。住まいづくりにおいても二酸化炭素の排出削減、資源の循環利用と地域の産業循環、廃棄物抑制など地球環境に対する負荷の軽減に取組んでいく必要があります。

このため、人と環境が共生する住まいづくりを推進し、エネルギーを効率的に利用できる住まいづくりや木材等の再生可能な資源を利用した住まいづくり、建設廃棄物の発生抑制とリサイクルをすすめます。

目標２　誰もが安定した居住を確保できる体制づくり

経済的又は社会的理由により住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）がそれぞれの特性に応じた適切な住宅の確保や、地震等による被災者の住宅確保等、住宅セーフティーネット[※1]の一層の充実を図る必要があります。

このため、地域の実情にあった公営住宅入居制度の運用や市町村と県が連携した公営住宅の整備等、地域的、社会的なニーズに応じた公営住宅の運営をすすめるとともに、民間賃貸住宅への円滑な入居を支援します。

また、災害後における被災者の速やかな住宅確保を支援します。

目標３　多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり

少子高齢化や居住ニーズの多様化、高度化に対応するため、子育て期、高齢期といったライフステージ[※2]や個人の多様な価値観、身体機能の特性に応じた質の高い住まいを確保・維持できるよう支援していく必要があります。

このため、ライフスタイル[※3]に対応できる長寿命住宅の普及や住宅ストック[※4]の適正な維持管理と良質なリフォームによる再生により、住宅を長く大切に使う社会の実現を目指すとともに、それぞれの価値観やライフステージ、高齢者や障害者の身体機能の特性に応じた住宅を、安心して選択できる環境づくりをすすめます。

また、これらを推進するため、住宅に関する情報提供や相談体制の充実を図ります。

目標４　安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

住まいは、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、未来を担う子供たちが育ち、家族が憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であることから、安全で安心な暮らしを支える良質な住まいづくりをすすめていく必要があります。

このため、大規模な地震に備え建築物の耐震化を徹底する等、災害発生時の住まいの被害を最小限とするとともに、自立可能な発電システムの導入の促進等により、災害発生時にも一定の住生活を維持できるようにする等、災害から生活を守る安全な住まいづくりをすすめます。

また、誰もが安心して生活できるようユニバーサルデザイン※5の普及や健康に配慮した住まいづくりをすすめます。

目標５　次代につなぐ美しい景観とコミュニティを育むまちづくり

住生活にゆとりと豊かさをもたらす長野県の美しい景観を次代に引き継ぐため、地域特性に応じた良好な景観への誘導や地域が主体となった景観の育成に取り組む必要があります。

また、本格的な少子高齢化、人口減少の時代を迎え、活力あふれる地域、社会づくりを進めるためには、地域のコミュニティ※6を守り育て、共に暮らしやすい環境づくりをすすめる必要があります。

このため、恵まれた自然環境や歴史、文化を活かし、地域住民が主体となった景観づくりをすすめるとともに交流の促進や街なか居住※7、過疎地域等における若者の定住促進による地域活性化により、良好なコミュニティを育むまちづくりを支援します。

【用語解説】

※1 セーフティーネット：弱者救済制度または社会的安全弁。サーカスの綱渡りの際に張られる安全網に由来。

※2 ライフステージ：人の一生を、幼少年期、青年期、壮年期、老年期などと分けた、それぞれの段階。

※3 ライフスタイル：個人に合った生き方、無理をしない自己流の生き方。戦後のベビーブーム世代が伝統的な価値観に縛られない核家族単位の新しい生活を志向していることに関連して、主に商業・広告界で用いたのが始まり。

※4 住宅ストック：これまで建設された住宅、ある一時点に存在する住宅数。対してこれから建設される住宅、一定期間に生産され流動する住宅数をフローと呼ぶ。

※5 ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

※6 コミュニティ：地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。地域のコミュニティとは日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験を通して生み出されるお互いの連帯感や共同意識と信頼関係を築きながら、自分たちが住んでいる地域をみんなの力で自主的に住みよくしていくこと。

※7 街なか居住：モータリゼーション（車社会）の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地（街なか）に住むこと。中心市街地の活性化のためには、商業だけでなく、居住や公共公益サービス等のバランスのとれた市街地の再生が必要であり、特に定住人口を確保することが重要。

２　施策体系

基本理念	計画の目標	基本的な施策
心の豊かさが実感できる住まいづくりをめざして ～信州の気候、風土、資源を生かし～	目標１ 人と環境が共生する住まいづくり	○ 二酸化炭素排出量削減に向けた住まいづくり ○ 資源の循環利用と地域の産業循環を促進する住まいづくり ○ 建設廃棄物の発生抑制とリサイクルの推進
	目標２ 誰もが安定した居住を確保できる体制づくり	○ 地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅の運営 ○ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援 ○ 被災者の速やかな住宅の確保の支援
	目標３ 多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり	○ 将来にわたり活用される良質なストックの形成 ○ 多様なニーズに応じて住み替えしやすい環境づくり ○ 住宅の適正な管理及び再生 ○ 住宅に関する情報提供と相談体制の充実
	目標４ 安全・安心な暮らしを支える住まいづくり	○ 暮らしの安全を確保する住まいづくり ○ 誰もが安心して暮らせる住まいづくり
	目標５ 次代につなぐ美しい景観とコミュニティを育むまちづくり	○ 美しく魅力的な景観づくり ○ コミュニティを育むまちづくり

３　施策の実施に向けて

この計画の基本理念である*「～信州の気候・風土・資源を生かし～　心の豊かさが実感できる住まいづくりをめざして」*を実現するには、「住まい手」である県民、「作り手・供給者」である事業者、県民の住まいづくりやまちづくりをサポートする「専門家やNPO」、住宅行政を担う「市町村」と「県」が次のような役割分担のもと、協働して良質な住まいづくり・まちづくりに取り組む必要があります。

（１）住まい手

「住まい手」である県民は、自らのライフスタイルやライフステージに合う住まいを的確に選択を行い、住生活の安定と良質な住まいの維持向上に努める必要があります。

また、住宅が個人の資産としてだけでなく、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り、都市や街なみの重要な構成要素として、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすことを理解し、自分の住むまちをいつまでも誇れる地域となるよう、まちづくりにも積極的に参画されることが期待されます。

（２）作り手・供給者

「作り手・供給者」である事業者は、「住まい手」のニーズを的確につかむ努力を行うとともに、安全で安心な住まいと良質なサービスを提供していく役割が期待されます。

また、安全で安心な住まいは地域社会の礎であり、将来にわたって地域の住環境に影響を与えるものであることを認識したうえで、住まいの供給や維持管理、適切な情報の提供や健全な住宅市場の形成を図ることが期待されます。

（３）専門家やNPO

建築、防災、医療、福祉、環境、まちづくりなどの各分野の専門家や住民が主体となって地域づくりに取り組むNPOなどの組織は、それぞれが持つ知識や技能を活かし、「行政」や「作り手・供給者」などと連携・協力して県民の住まいづくりやまちづくりを継続的にサポートする役割が期待されます。

（４）市町村

住民に最も身近な基礎自治体としての市町村は、地域の実情や特性を踏まえ、きめ細やかな住環境の整備、住民の居住の安定の確保、地域のコミュニティや歴史、文化を踏まえた街なみや景観の維持・形成など住宅施策の主体的な役割を担っています。

（５）県

県は広域的な自治体として、「住まい手」、「作り手・供給者」、「専門家や NPO」、「市町村」の意見を聞きながら、良質な住まいづくり・まちづくりの実現に向けた方針と計画を策定するとともに、都市計画、医療、福祉、環境などの各分野との連携強化を図り、総合的な住宅行政を推進します。

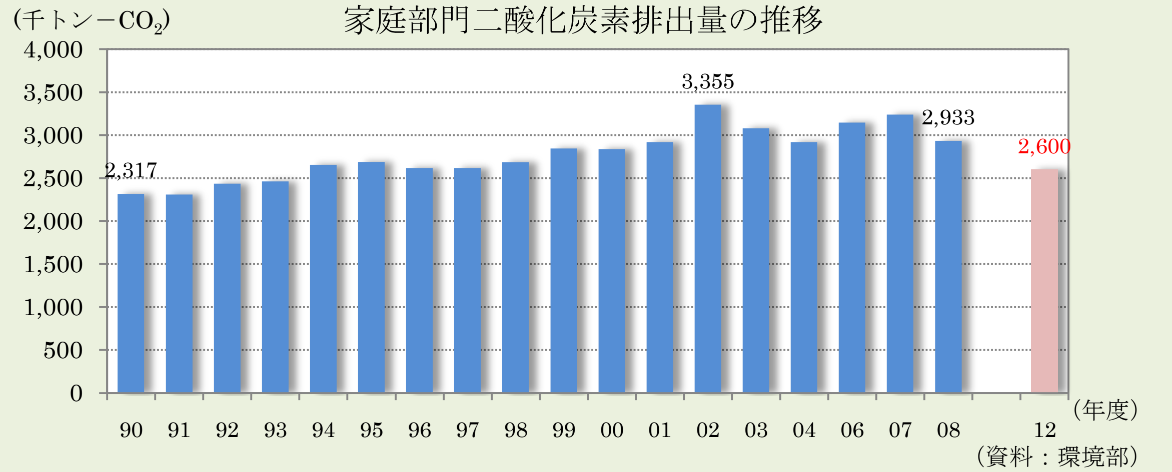
第４章　基本的な施策

目標１　人と環境が共生する住まいづくり

地球温暖化の原因となっている二酸化炭素（CO_2）の排出量削減のため、省エネルギー住宅や再生可能エネルギー※1を活用した住宅の普及、持続的な循環型社会※2の形成に向けて再生可能な木材を利用した住まいづくり等、人と環境が共生する住まいづくりに取組んでいきます。

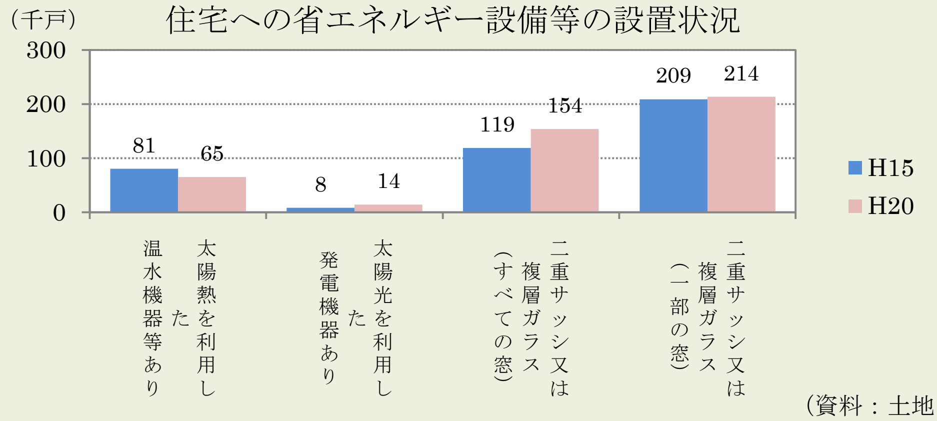
〔現状と課題〕

● 家庭部門における2007年度の二酸化炭素排出量は、1990年度比37.2%増の317万9千トンで、県内の温室効果ガス※3総排出量の18.4%を占めます。
「長野県地球温暖化防止計画」の削減目標（2012 年度 2,600 千トン-CO_2）に向けてより一層の取組みが求められています。



（資料：環境部）

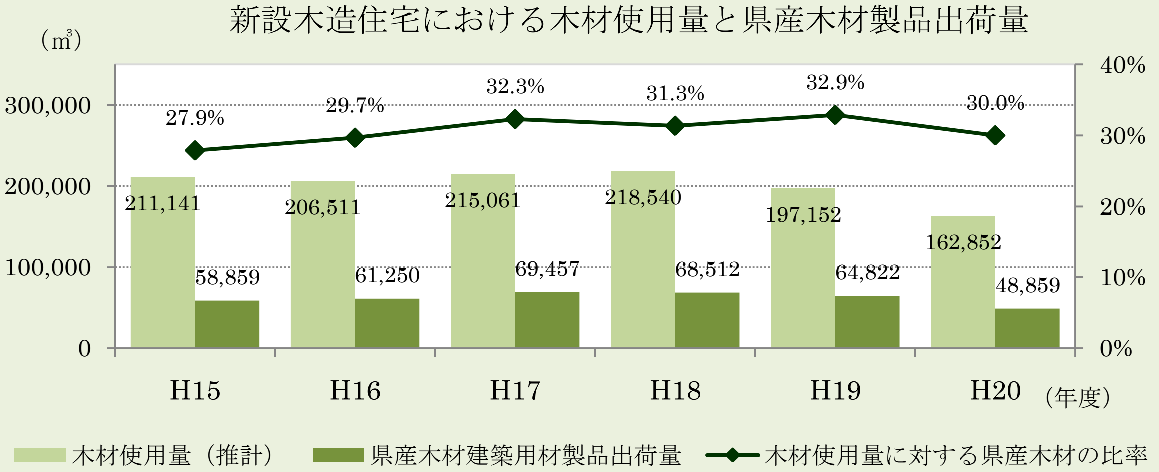
● 平成20年（2008年）における省エネルギー設備等を備えた住宅は、平成15年（2003年）に比べて、「太陽光を利用した発電機器」のある住宅や、「二重サッシ又は複層ガラス」のある住宅が増えていますが、全体として低調な伸びとなっています。
家庭部門のCO_2削減を図るため、住宅の省エネルギー性能の向上とエネルギー使用の合理化を進めることが求められています。



（資料：土地・住宅統計調査）

● 木造在来工法の新設住宅の木材使用量（推計）に対する県産木材の建築用材製品出荷量の比率は、概ね 30%前後で推移しており、住宅建設における県産木材活用はまだ少ない状況にあります。
森林が豊富な長野県においては、地産地消※4、森林整備等の観点から住宅建設への県産木材の利用をすすめることが求められています。

新設木造住宅における木材使用量と県産木材製品出荷量

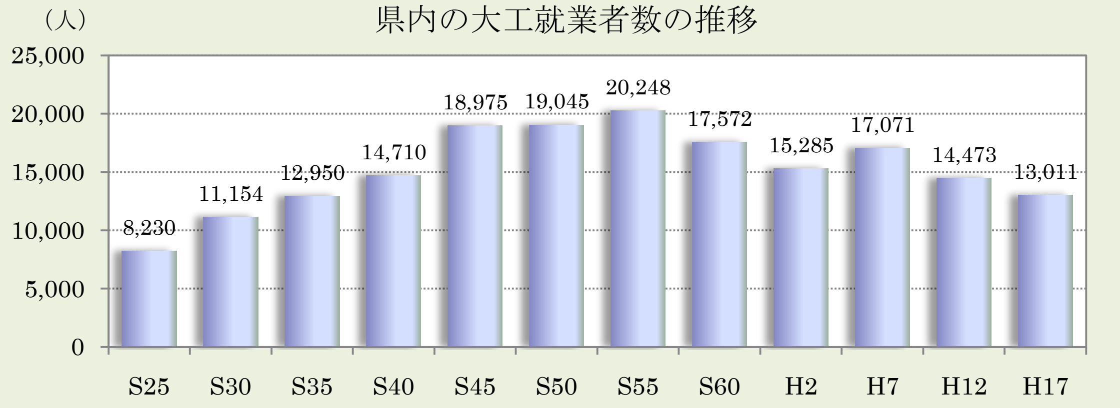


〔木材使用量：木造在来工法の新設住宅着工戸数×1棟あたりの平均木材使用量〕

（県産木材建築用材製品出荷量：林務部調べ）
（1棟当たりの平均木材使用量：林務部調べ）
（木造在来工法の新設住宅着工戸数：住宅着工統計）

● 木造住宅の担い手である大工就業者数は、昭和 55 年をピークに減少傾向となっています。良質な木造住宅の供給を推進するため、高齢化が進む熟練技能者の技術・技能を次の世代へ承継していくことが課題となっています。

県内の大工就業者数の推移



（資料：国勢調査）

〔施策の展開〕

1　二酸化炭素排出量削減に向けた住まいづくり

■　住宅の省エネルギー化の促進

○　環境負荷の小さい住まいづくりのため、省エネルギー基準（平成 11 年基準）※5 の普及を促進します。

○　省エネルギー基準（平成 11 年基準）を取り入れた「長期優良住宅※6」や「ふるさと信州・環の住まい※7」認定制度の普及を促進します。

○　「ふるさと信州・環の住まい」の認定基準に適合するエコ住宅に対する助成等の支援に取組みます。

エコ住宅のイメージ

■　再生可能エネルギーを活用した住宅の普及の促進

○　太陽光、太陽熱、風力、地熱、木質バイオマス※8 等エネルギー源枯渇の心配がない再生可能エネルギーを活用した住宅の普及を促進します。

○　住宅への再生可能エネルギー利用に関する情報提供や助成等の支援に取組みます。

■　住宅の環境性能が適正に評価される仕組みの普及

○　住宅の環境性能を客観的に評価する手法※9 の普及を図るとともに、モデルハウスの展示や建売住宅の販売に際して、一般消費者への環境性能に関する情報提供を求める等の制度導入について検討をすすめます。

○　住宅の省エネ性能のラベリング等による「見える化」の普及を図ります。

自己評価に基づくラベル

登録建築物調査機関の評価に基づくラベル

■　環境負荷を軽減する住まい方の指導・啓発

○　省エネルギー法※10及び長野県地球温暖化対策条例※11による届出の活用等により住宅等の建築物の所有者及び管理者に環境負荷を軽減するためのエネルギー利用等について指導・啓発を行います。

■　公共建築物の省エネルギー化の推進

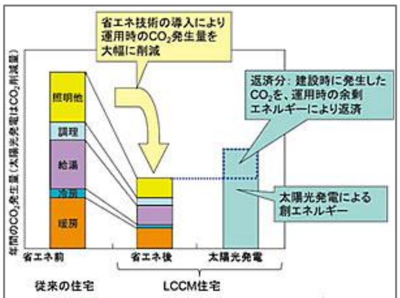
○　省エネルギーや建物のライフサイクルコスト※12に配慮した公共建築物の設計、工法の研究・開発等をすすめます。

○　公共建築物への太陽光発電設備の設置等による再生可能エネルギーの活用を図ります。

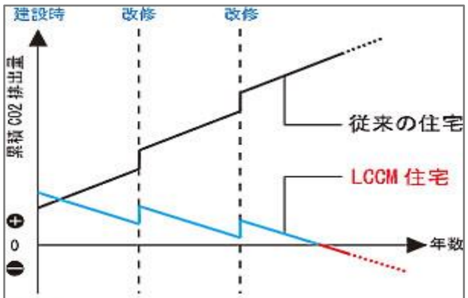
諏訪警察署屋上に設置された太陽光発電設備（諏訪市）

■　高性能省エネルギー住宅の普及

○　長野県の気候、風土に適したパッシブハウス※13やLCCM住宅（ライフサイクルカーボンマイナス住宅）※14等の高性能省エネルギー住宅について、その仕様や性能とともに一般住宅として供給できる建設コストの実現について、地場工務店等の民間事業者やNPO※15との協働・共創※16による検討をすすめます。



■図1　運用時のLCCM住宅のコンセプト



■図2　LCCM住宅におけるCO2排出量の変化（イメージ）

○　高性能省エネルギー住宅の建設に対する補助金や税制上の特例、融資制度など、普及に向けた支援策について検討をすすめます。

2　資源の循環利用と地域の産業循環を促進する住まいづくり

■　良質な木造住宅の建設促進

○　県民の根強い木造住宅志向に応えるとともに、循環型社会形成のため、良質な木造住宅の建設を促進します。

○　森林の減少・劣化、森林生態系の破壊等につながる違法に伐採された木材を使用しないため、「木材・木材製品の合法性、持続可能性の証明のためのガイドライン※17」の普及を図ります。

■ 住宅への県産木材利用の促進

○ 資源の地産地消と地域の産業循環の促進に資する県産木材を活用した住宅の建設を促進するため、「ふるさと信州・環の住まい」認定制度の普及と認定基準に適合するエコ住宅に対する助成等の支援に取組みます。

○ 産地、品質・規格が確かで、性能が明確な信州木材認証製品センター※18の認証製品の利用を促進します。

○ 県産木材を活用した良質な木造住宅の普及を図るため、「ふるさと信州・環の住まい」認定住宅の優良な事例の紹介等による県民への啓発に取組みます。

○ 製材業者、設計者、大工、工務店等のネットワークづくりの推進や林業関係機関との連携による県産木材の加工・流通体制の整備を図ります。

県産木材を活用した住宅

■ 地域に密着した住宅産業の育成

○ 高齢化が進む熟練技能者の技術・技能を次の世代へ承継するため、教育機関、関係団体との連携による住まいづくりの担い手育成と地域住宅産業の支援に取組みます。

○ 環境への負荷が少なく、地域の産業循環の促進に資する県産建築資材（県内の工場等で生産、製造された建築資材）の利用を促進します。

○ 資源の有効利用と地産地消をすすめるため、県内の事業者、関係団体、研究機関等と連携して県産建築資材の開発やその利用に資する構法等の調査・研究をすすめます。

○ 良質な木造住宅の供給を図るため、建築関係団体等との連携による木造伝統構法※19の調査・研究等を通じ、伝統技術の継承を図ります。

■ 県産木材を利用した公共建築物等の整備

○ 「長野県の公共建築物・公共土木工事等における県産材利用方針※20」に基づき、公共建築物等の木造化・木質化による県産木材の使用に努めます。

○ 県産木材を利用した高品質な公共建築物の整備を推進するため、専門的見地からの技術支援をすすめます。

○ 「信州の木」木質構造建築工事特記仕様書※21の普及・啓発を図ります。

県産木材を活用した木造での改築を行った稲荷山養護学校（千曲市）

3　建設廃棄物の発生抑制とリサイクルの推進

■　住宅建設における循環型市場の形成

○　「長期優良住宅」や「ふるさと信州・環の住まい」の認定制度の普及等により、住宅の長寿命化による住宅建設における廃棄物の発生の抑制を図ります。
○　住宅の長寿命化のための設計・管理の手引き等の普及を図ります。
○　設計・計画段階において、廃棄物処理が容易で環境負荷が少ない工法や資源循環型資材を採用する等、廃棄物の発生を抑制する取組の普及・啓発を図ります。

■　建設廃棄物の減量化と分別・リサイクルの推進

○　公共工事における建設廃棄物の分別・減量化、リサイクル製品の活用により環境への負荷の軽減に努めます。
○　信州リサイクル認定製品[※22]の普及等により、リサイクル製品の利用の促進を図ります。
○　資源の有効活用を図るため、古材[※23]の再利用等について関係団体等との連携による検討をすすめます。

【用語解説】

[※1] 再生可能エネルギー：太陽光、太陽熱、風力、地熱、バイオマスなど、通常、エネルギー源枯渇の心配がないエネルギーのこと。

[※2] 循環型社会：製品等が廃棄物となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処理が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。（循環型社会形成推進基本法第２条）

[※3] 温室効果ガス：二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素など、大気中にあって地表から放射された赤外線を一部吸収することにより温室効果をもたらす気体の総称のこと。

[※4] 地産地消：「地元生産－地元消費」を略した言葉で、地域で生産されたものを地域で消費すること。生産者と消費者が近い関係にある安心感、地域振興、輸送エネルギーの軽減等の効果がある。

[※5] 省エネルギー基準（平成 11 年基準）：「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法）」に基づいて国が告示した基準。第二次オイルショックをきっかけとして昭和 55 年に旧基準が誕生し、その後平成４年の改正による新基準を経て、平成９年の京都議定書を背景に最新の省エネ基準が平成 11 年に定められた。
年間冷暖房負荷の基準値設定、熱損失係数（Q 値）の基準値強化等により、従来比 10～30%程度の省エネ効果の向上を図っている。

[※6] 長期優良住宅（認定制度）：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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について、その建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を認定する制度。計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。

[※7] ふるさと信州・環の住まい：本県の住宅の目標像を提示し、その実現に向けて誘導することにより、県民の豊かな住環境を創出し、次の世代に引き継いでいくことを目的として、環境共生と地域の産業循環に配慮した信州の木造住宅「ふるさと信州・環(わ)の住まい」の基本指針を策定し、平成 21 年２月に公表。基本指針の基準を満たした住宅を県が認定することにより、環境や地域の特性を踏まえた良質な木造住宅の整備を促進し、県民の豊かな住環境の実現、地球温暖化防止への寄与並びに県内の住宅産業の活性化を図ることとしている。

[※8] 木質バイオマス：「バイオマス」とは、再生可能な生物由来の有機性資源（化石燃料は除く）のことで、間伐材や端材など木質資源からなるバイオマスのことを「木質バイオマス」という。

[※9] 住宅の環境性能を客観的に評価する手法：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）などがある。CASBEE は、2001 年４月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研

究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。評価システムには、建築物のライフサイクルに応じた４つの基本ツール（企画、新築、既存、改修）と、個別の目的に応じた拡張ツールがあり、戸建住宅を評価するためのツールとして「CASBEE-すまい（戸建）」が開発されている。

※10 省エネルギー法：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の略称。エネルギー（石油・可燃性天然ガス・石炭等の燃料及びこれらを熱源とする熱並びに電気）をめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な利用を図るため、建築物や機械器具について、エネルギー使用合理化のための措置を講じた法律

※11 長野県地球温暖化対策条例：地球温暖化を防ぐため、事業活動、日常生活における地球温暖化対策を推進し、持続的に発展可能な社会の構築を目指すため制定

※12 建物のライフサイクルコスト：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの建物の生涯に要する費用の総額

※13 パッシブハウス：「エネルギーの使用は極限まで減らしながらも、快適性は決して犠牲にしない」という考えをもとに 1991 年にドイツのパッシブハウス研究所によって確立された省エネ住宅標準。各国の法規によって定められた省エネ基準よりもはるかに上をいく省エネ基準で、国際的に採用されている PHPP ソフト（Passive House Planning Package）を用いて建物の熱損失計算を行う。

※14 LCCM 住宅（Life Cycle Carbon Minus：ライフサイクルカーボンマイナス住宅）：住宅の長い寿命の中で、建設時、運用時、廃棄時においてできるだけの省 CO^2 に取り組み、かつさらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO^2 排出量も含め生涯での CO^2 収支をマイナスにする住宅として提案されたもの。

※15 NPO（Nonprofit Organization）：「営利を目的としない民間組織」の総称で、その活動は福祉、環境、文化、まちづくりなど多方面の分野に及ぶ。

※16 協働・共創：「協働」とは異なる主体が何らかの目標を共有し、ともに力を合わせ活動すること。「共創」とは、民間事業者と行政の連携により、相互の知恵とノウハウを結集して新たな価値の創出に向けた取組。

※17 木材・木材製品の合法性、持続可能性の証明のためのガイドライン：違法伐採は、地球規模での環境保全、持続可能な森林経営の推進にとって極めて重要な課題であり、「違法に伐採された木材は使用しない」という基本的な考え方に基づいて、木材・木材製品の供給者が合法性、持続可能性の証明に取り組むに当たって留意すべき事項等について平成 18 年２月に林野庁が取りまとめたもの。

※18 信州木材認証製品センター：消費者が安心して木材を使えるよう、長野県産で、品質・規格が確かで、かつ性能が明確な県産材を安定的に供給するため、民間団体及び県が連携して運営している長野県産材の製品及び工場認証を行う団体

※19 木造伝統構法：柱（垂直材）と梁（水平材）を使って家を建てる構法を軸組構法といい、現在多くみられる壁に筋交いなどを入れ、柱と梁の接合部を金物で補強したものを在来工法という。一方、戦前まで用いられていた太い梁と太い柱を使い、接合方法は木組みと呼ばれる木材を細工したもので行う寺社建築にみられる建て方を伝統構法と呼んでいる。

※20 長野県の公共建築物・公共土木工事等における県産材利用方針：県内の公共建築物の整備及び公共土木工事等において積極的に県産材（長野県内で素材生産された木材）の利用を促進するため方針及び「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の規定により国が定めた基本方針に即して必要な事項を定めたもの。

※21「信州の木」木質構造建築工事特記仕様書：長野県における公共建物の構造材あるいは造作に「信州の木」を用いる工事の木工事に係る部分を対象とした標準的な特記仕様の記入様式。「信州の木」による高品質な公共の建物づくりの推進を目的としたマニュアルとして「信州の木・木質構造建築工事特記仕様書」、「特記仕様書の解説」及び「特記仕様書の解説（資料編）」として取りまとめたもの。

※22 信州リサイクル認定製品：県内で発生した循環資材を利用して県内で製造された一定基準を満たすリサイクル製品を、県が「信州リサイクル製品」として認定したもの。

※23 古材：古い建築物（寺社仏閣や古民家）などに使用されていた木材のこと。資源の有効活用と古材のもつ趣を生かし、新築の家の柱や梁への使用や家具の材料としての利用がされている。

目標２　誰もが安定した居住を確保できる体制づくり

住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）がそれぞれの特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等の公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅への入居支援による住宅セーフティーネット※1の充実に取組んでいきます。

〔現状と課題〕

● 公営住宅の入居世帯数は、平成 23 年（2011 年）４月１日現在で 30,361 世帯となっています。うち高齢者世帯は、平成 17 年（2005 年）と比較して 1,501 世帯増加しており、入居世帯に占める割合も 33.1％と約３分の１が高齢者世帯となっています。
また、身体障害者世帯、ひとり親世帯などの住宅確保要配慮者が増加しています。

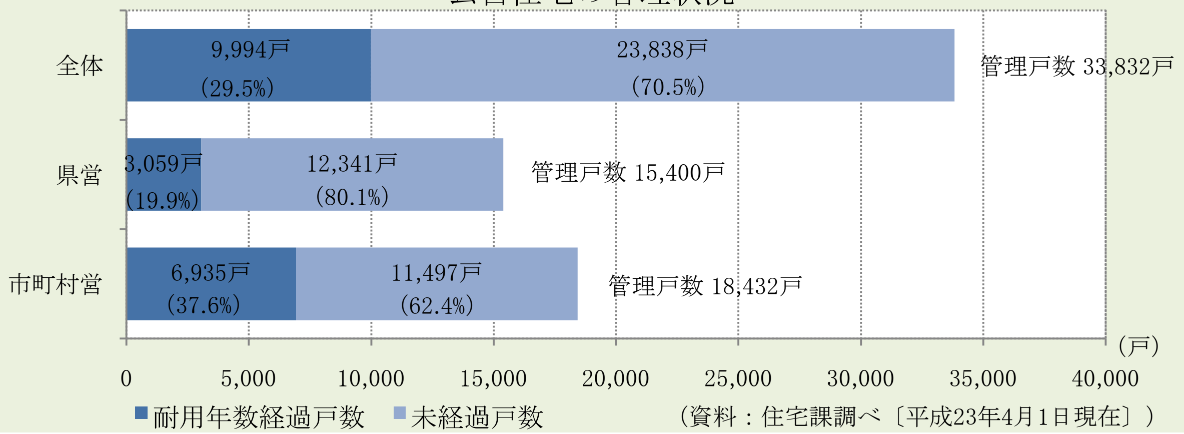
公営住宅入居世帯の状況

区　分		H17.4.1		H23.4.1		増減	
		世帯数	構成比	世帯数	構成比	世帯数	構成比
入居世帯		31,578		30,361		-1,217	
高齢者世帯	単身	4,471	14.2%	5,950	19.6%	1,470	5.4
	夫婦のみ	2,079	6.6%	1,621	5.3%	-458	-1.3
	その他	1,995	6.3%	2,475	8.2%	480	1.9
	合計	8,545	27.1%	10,046	33.1%	1,501	6.0
身体障害者世帯		2,645	8.4%	3,372	11.1%	727	2.7
ひとり親世帯		3,539	11.2%	4,321	14.2%	782	3.0
外国人世帯		1,829	5.8%	1,810	5.9%	-19	0.1

（資料：住宅課調べ）

● 公営住宅の管理戸数は平成 23 年（2011 年）4月1日現在で 33,832 戸となっています。
そのうち耐用年数を経過した住宅は9,994 戸と管理戸数の29.5％を占め、老朽化が進んでおり、良好な居住環境の確保のための建替や長寿命化によるストック活用が課題となっています。

公営住宅の管理状況



（資料：住宅課調べ〔平成23年4月1日現在〕）

〔施策展開〕

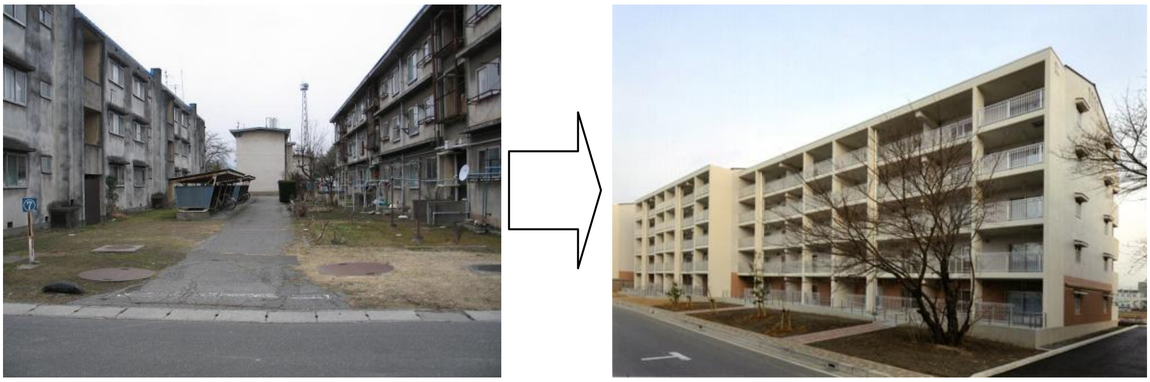
1　地域的、社会的ニーズに応じた公営住宅の運営

■　公営住宅の公平かつ的確な供給

- ○　適正な水準の住宅を確保できない低所得者等に対して、社会・経済状況の変化を踏まえつつ、公平かつ的確に公営住宅の供給を行います。
- ○　公営住宅を公平かつ的確に供給するため、地域の実情を踏まえた入居基準の設定や家賃に地域格差を反映する仕組みの検討を行います。
- ○　住宅規模と居住人数のミスマッチの解消を図ります。

■　公営住宅の計画的な建設及び建替え

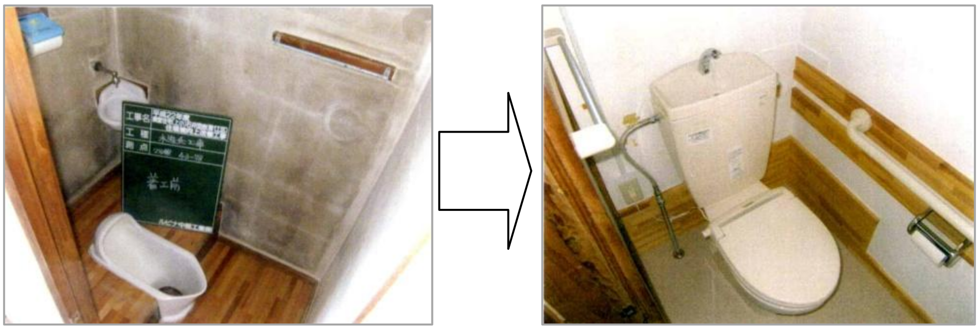
- ○　地域や社会の居住ニーズに対応するため、市町村との連携の下、老朽化した公営住宅の建替えを推進します。
- ○　小規模な県営住宅の統廃合を進めるとともに、市町村営住宅との協働建替えを推進します。
- ○　社会・経済状況の変化に伴う新たな需要に対する市町村の新規公営住宅の建設を支援します。
- ○　PFI※2 的手法による公営住宅の建替えの実現を検討します。



老朽した県営住宅の建替（県営住宅南松本団地建：松本市）

■　公営住宅の長寿命化の推進

- ○　公営住宅等長寿命化計画に基づき、老朽化した公営住宅の住環境の改善や長寿命化を図るためのリフォームを推進します。



トイレの水洗化による住環境の改善（県営住宅石井団地：上田市）

■ 県と市町村及び住宅供給公社の役割分担を踏まえた公営住宅の供給・運営

○ 住民の居住ニーズによりきめ細やかに対応するため、県と市町村及び住宅供給公社の役割分担を踏まえた公営住宅の供給・運営をすすめます。

県：広域的な需要に対応した公営住宅の運営

市町村：地域の実情に応じた公営住宅の主体的な運営

住宅供給公社：公営住宅の管理等受託機関として、県・市町村の運営を支援

■ 公的賃貸住宅の空き家情報の一元的な提供

○ 公営住宅等の入居希望者の利便に資するため、県営住宅、市町村営住宅等の空家情報の一元的な管理体制の整備をすすめます。

■ 公営住宅の福祉目的活用の推進

○ DV[※3]被害者や犯罪被害者、障害者等の自立を支援し、居住の安定の確保を図るため、福祉目的空き家[※4]の確保やグループホーム[※5]への改修等により、公営住宅の福祉目的活用を推進します。

2 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への入居支援

■ 要配慮者が民間賃貸住宅に入居しやすい環境づくり

○ 高齢者が、可能な限り、住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保するため、サービス付き高齢者向け住宅[※6]登録制度の適正な運用を図ります。

○ 住宅確保要配慮者の民間住宅への円滑な入居を促進するため、市町村、賃貸住宅管理業者、居住支援を行う団体等と連携を図り、民間賃貸住宅に関する情報提供や相談体制の整備をすすめます。

3 被災者の速やかな住宅確保の支援

■ 被災住宅の再建支援制度の充実

○ 被災者の生活再建を支援するため、県独自の被災住宅再建支援制度[※7]の充実に努めます。

○ 災害復興公的住宅の整備や災害復興住宅融資等の支援の充実に努めます。

■ 災害復興期における住宅支援

○ 大規模な災害が発生した場合には、必要な応急仮設住宅の建設等の支援を行います。

○ 被災者の速やかな住宅確保を支援するため、公営住宅や民間賃貸住宅の空き家の活用について、市町村や関係団体との連携による災害時の空き家活用体制の整備を図ります。

○　災害の復興に向けた住宅の建設を迅速に進めるため、県有林からの優先的な原木供給等による必要な資材の調達や県産木材を活用した仮設住宅の供給等、関係団体等との連携による災害に備えた体制づくりに努めます。

応急仮設住宅の建設の状況（長野県北部地震：栄村）

【用語解説】

※1 セーフティーネット：弱者救済制度または社会的安全弁。サーカスの綱渡りの際に張られる安全網に由来。

※2 PFI（Private Finance Initiative）：公的機関が行ってきた社会資本整備に民間の事業とノウハウを導入することにより、公共サービスの向上と財政的な負担の軽減を図る取組

※3 DV（Domestic Violence）：ドメスティック・バイオレンス。配偶者からの身体に対する暴力又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動。

※4 福祉目的空き家：県営住宅をグループホームや DV 被害者が入居する住宅として活用するため、あらかじめ一定の割合で確保しておく空き家

※5 グループホーム：少数の障害者等を一つのグループとして世話人のもと共同生活をおくるようにした住居

※6 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、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅。

平成 23 年４月の「高齢者の居住の安定に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化された。

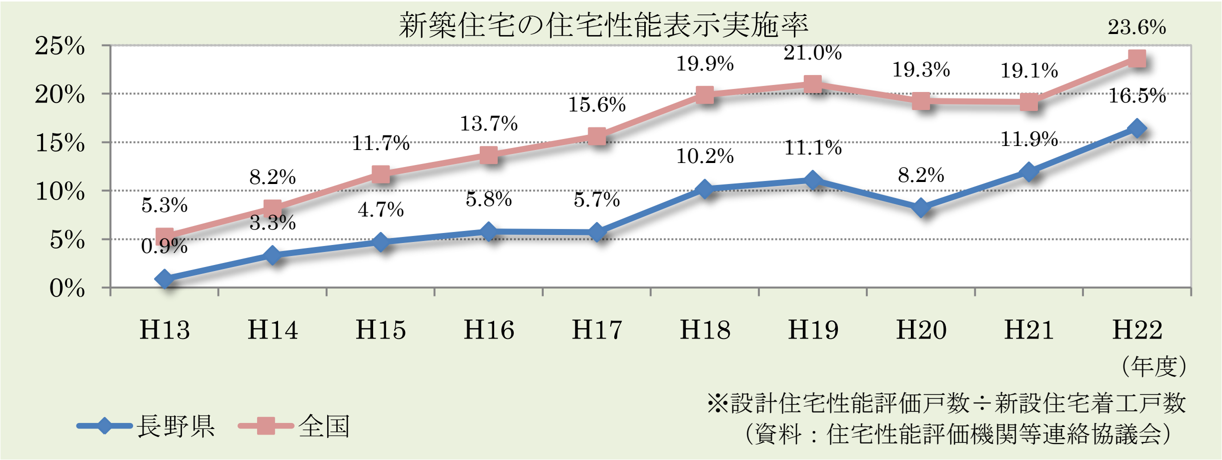
※7 被災住宅再建支援制度：自然災害により一定規模以上の住宅が全壊又は居住困難となった場合、住宅の再建を支援するため解体撤去費用やローン利子等について助成する制度

目標３　多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり

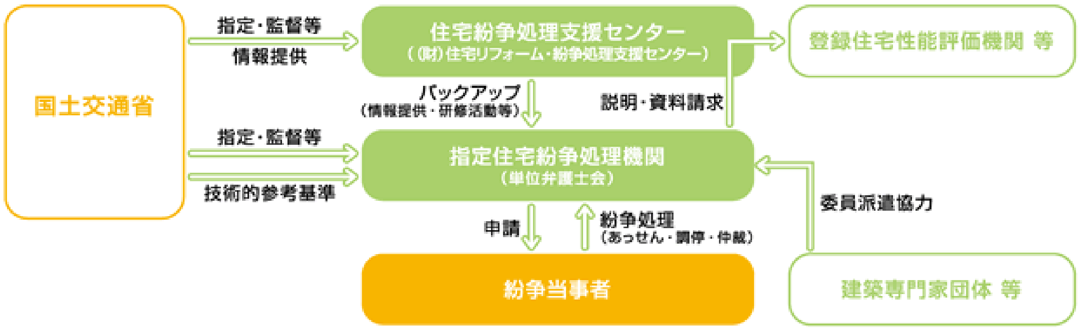
ライフスタイル※1 やライフステージ※2、身体機能の特性等に応じた適切な住まいが選択できる環境づくりや住宅ストック※3 の適正な管理と維持保全をすすめることにより、良質な住宅ストックの形成と有効活用を図り、循環型の住宅市場の形成に取組んでいきます。

〔現状と課題〕

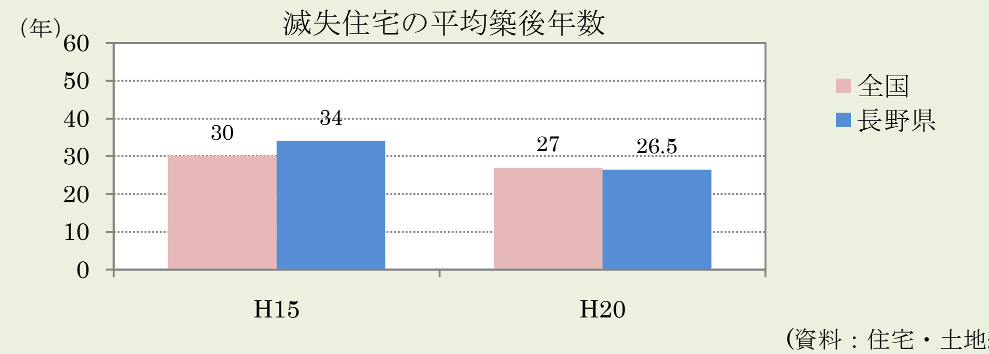
● 新築住宅における住宅性能表示の実施率は、制度創設後の平成 13 年度以降徐々に増加していますが、平成 22 年度の実施率は 16.5%で全国平均よりも低い状況となっており、良質なストックの形成に向けて制度の活用の促進が課題となっています。



[住宅性能表示制度による住宅の紛争処理のしくみ]

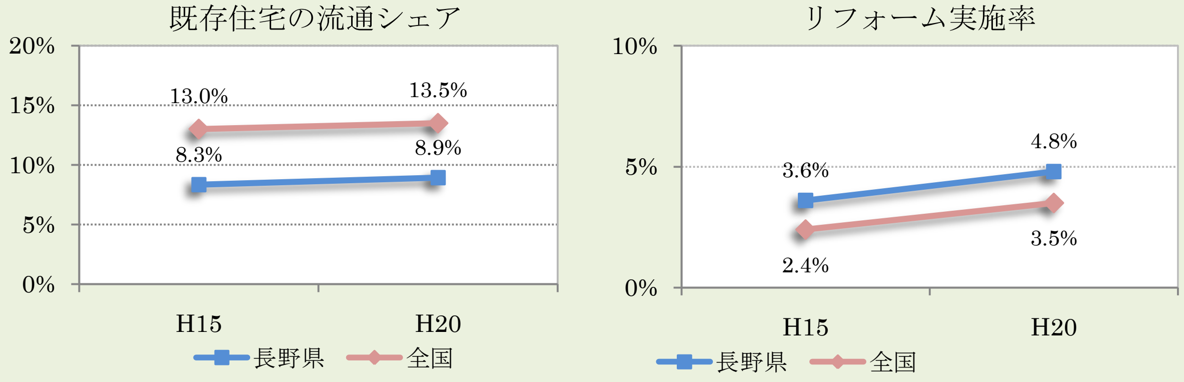


● 住宅の利活用期間は概ね 30 年前後で推移しており、住宅を長く大切に使う社会の実現に向けた取組みが課題となっています。



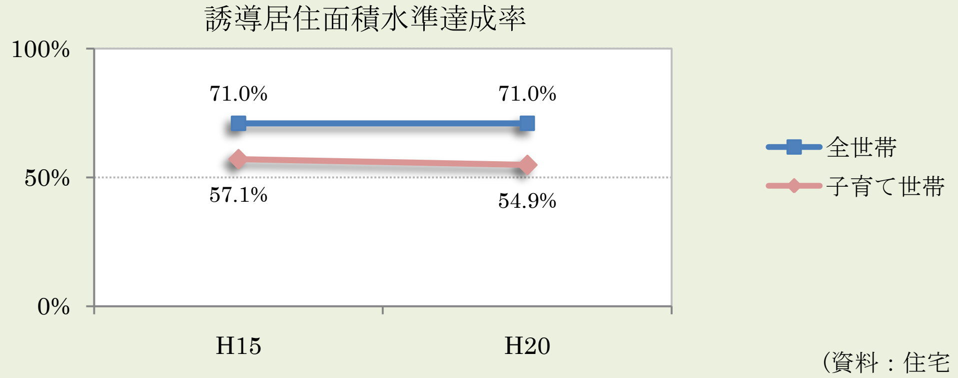
(資料：住宅・土地統計調査より推計)

● 既存住宅の流通シェア（新築を含めた全流通住宅戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合）は、全国平均よりも低い状況となっており、低調な伸びとなっていますが、リフォーム実施率は全国平均よりも高い数値となっています。
既存住宅の円滑な流通と適切なリフォームの促進による居住ニーズに応じた住宅ストックの有効活用が求められています。



(資料：新設住宅着工統計、住宅・土地統計調査)

● 全世帯における誘導居住水準達成率が 71%となっているのに対して、子育て世帯における達成率は半数程度に留まっています。
世代間の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ※4 解消が課題となっています。



(資料：住宅・土地統計調査)

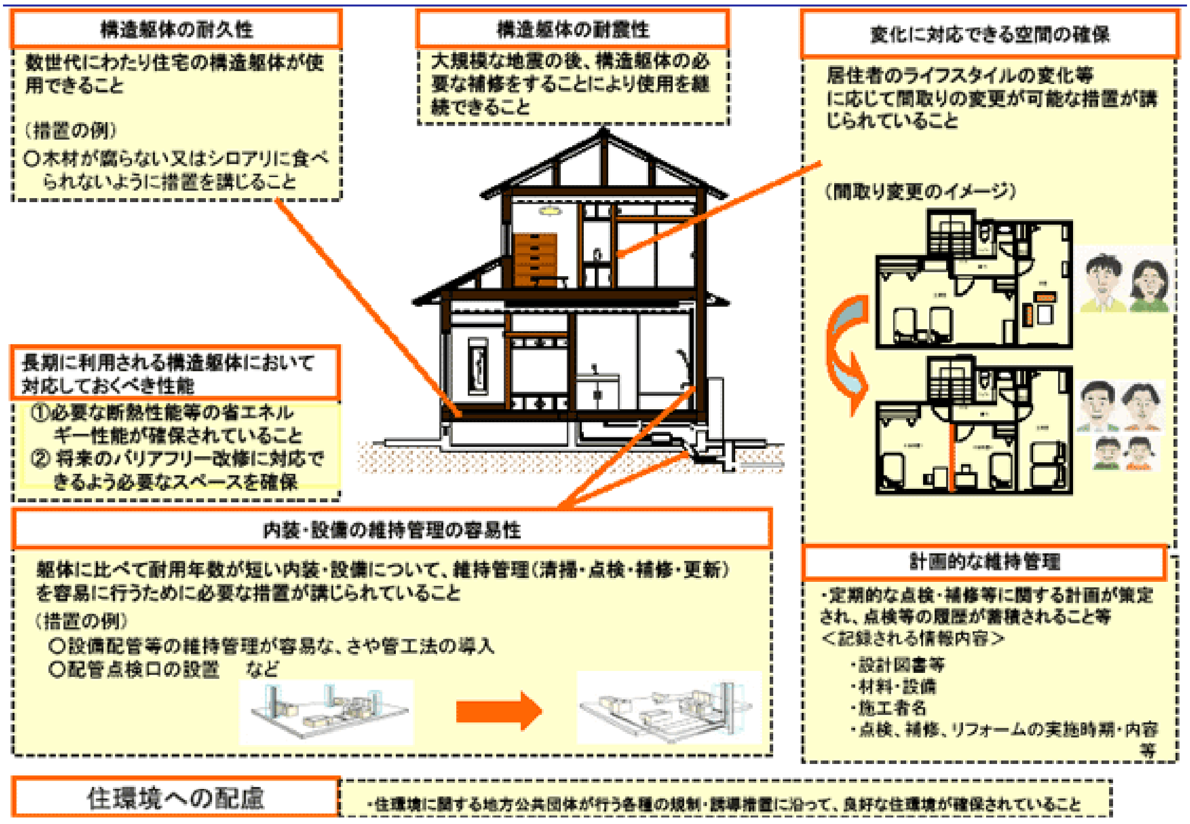
〔施策展開〕

1　将来にわたり活用される良質なストックの形成

■　住宅を長く大切に使う社会の実現

○　家族構成の変化等、ライフスタイルやライフステージに応じた住まいづくりを普及するため、「長期優良住宅※5」や「ふるさと信州・環の住まい※6」認定制度の活用により住宅の長寿命化を促進します。

○　住宅性能表示制度※7の普及を促進するとともに、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の醸成を図ります。



長期優良住宅の認定基準の概要

■　良質なリフォームの促進

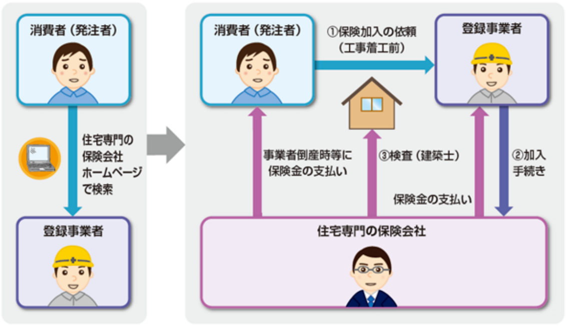
○　既存住宅ストックの有効活用を図るため、耐震補強※8、バリアフリー化、省エネ改修、県産材活用などの良質なリフォームに対する助成等の支援により質の高い住宅ストックの形成を図ります。

○　既存住宅ストックの適切な維持管理を支える地域住宅産業の活性化を図るため、地域の工務店や建設事業者を活用したリフォームを促進します。

○　高齢者世帯の増加により、日常管理のしやすさやメンテナンスコストの削減、省エネ等を目的とした減築工事※9の増加が予想されることから、耐震性の確保等が適正に行われるように指導や支援の仕組みづくりを検討します。

■ 既存住宅の流通促進

○ 既存住宅の取引やリフォーム時における消費者の不安等の解消を図るため、既存住宅売買瑕疵保険制度※10・リフォーム工事瑕疵保険制度※11の利用、住宅履歴情報の蓄積、リフォーム事業者の情報提供等により、既存住宅の流通の促進を図ります。



リフォーム瑕疵保険制度の概要

○ 建物の性能や管理状況を考慮した合理的な価格査定が行われるよう、住宅性能表示制度の活用等による既存住宅を適正に評価する仕組みの普及に努めます。

2　多様なニーズに応じて住み替えしやすい環境づくり

■ 高齢社会に対応した賃貸住宅ストックの形成

○ 高齢社会に対応した賃貸住宅ストックの形成を図るため、サービス付き高齢者向け住宅※12の供給の促進等、民間活力による良質で低廉な賃貸住宅の整備を促進します。

■ 公営住宅建替等による高齢者等の利便性の向上

○ 老朽化した公営住宅の市街地への統合建替により、高齢者等の居住者の利便性の向上を図ります。

○ 公営住宅の建替やストック改修により、身体障害者向け住宅や高齢者配慮住宅等の整備を行います。

身体障害者向け住戸（県営住宅南松本団地）

■ 住替えを容易にする仕組みの普及

○ 子育て世帯等の一時的な住宅困窮者の居住の安定を図るため、公営住宅への期限付き入居制度※13の導入に努めます。

○ 世代間の居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ解消を促進するため、リバースモゲージ※14の普及や定期借地制度、定期借家制度の活用の促進を図ります。

■　共同生活型等の新たな住まい方の研究

○　コーポラティブハウス※15、コレクティブハウス※16やシェアハウス※17等、少子・高齢社会に対応した新たな住まい方についての研究や情報提供を行います。

3　住宅の適正な管理及び再生

■　適正な維持管理やリフォームが行われる環境整備

○　住宅ストックの維持管理に関する情報の蓄積及び計画的な維持管理方法に関するガイドラインの普及による居住者による管理体制の充実等、適正な維持管理やリフォームが行われるための環境整備を図ります。

■　マンション管理の枠組みづくりや相談体制の整備

○　マンションの適正な管理の枠組みづくりに関する情報提供やマンション管理士※18の活用等による相談体制の整備を促進します。

○　マンションの良好な居住環境確保及び資産価値の維持・向上を図るため、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン※19」の普及等により長期修繕計画の策定及び積立金の設定等による適切な維持管理を促進します。

4　住宅に関する情報提供と相談体制の充実

■　良質な住宅取得のための環境整備

○　誰もが良質な住宅を取得できる環境を整えるため、住宅の性能・品質、住宅ローン、税制等、多岐にわたる情報提供を行います。

■　住宅に関する相談体制の充実

○　住宅に関する助成制度等の一元的な情報提供に努めます。

○　住宅の取得や維持・管理に対する不安を解消するため、住宅の性能・品質、リフォーム、シックハウス※20など様々な問題に関する相談体制の整備を図ります。

【用語解説】

※1 ライフステージ：人の一生を、幼少年期、青年期、壮年期、老年期などと分けた、それぞれの段階。

※2 ライフスタイル：個人に合った生き方、無理をしない自己流の生き方。戦後のベビーブーム世代が伝統的な価値観に縛られない核家族単位の新しい生活を志向していることに関連して、主に商業・広告界で用いたのが始まり。

※3 住宅ストック：これまで建設された住宅、ある一時点に存在する住宅数。対してこれから建設される住宅、一定期間に生産され流動する住宅数をフローと呼ぶ。

※4 居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ：必ずしも必要とする住宅に住まわれていない状況。例として、子育て世代のファミリー世帯が狭い家に住み、一方高齢者の単身・夫婦世帯が広い家に住んでいる状況など。

※5 長期優良住宅（認定制度）：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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について、その建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）

を認定する制度。計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。

※6 ふるさと信州・環の住まい：本県の住宅の目標像を提示し、その実現に向けて誘導することにより、県民の豊かな住環境を創出し、次の世代に引き継いでいくことを目的として、環境共生と地域の産業循環に配慮した信州の木造住宅「ふるさと信州・環(わ)の住まい」の基本指針を策定し、平成 21 年２月に公表。

基本指針の基準を満たした住宅を県が認定することにより、環境や地域の特性を踏まえた良質な木造住宅の整備を促進し、県民の豊かな住環境の実現、地球温暖化防止への寄与並びに県内の住宅産業の活性化を図ることとしている。

※7 住宅性能表示制度：住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が指定する第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度。

※8 耐震補強：耐震性能を向上させ、倒壊や大破壊が起きないように補強を行うこと。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により多数の者が利用する建築物は、耐震診断・耐震改修に努めることとされている。

※9 減築工事：戸建住宅の階数を減らすなどにより、床面積を減らしてコンパクト化を図ること。少子高齢化により世帯の小規模化が進行するなか、世帯規模の縮小に合わせたコンパクトな住まい方や住環境の改善を実現する方法として、住宅の一部を除却して床面積を減らすことにより、耐震性や省エネ性の向上、オープンスペースの確保、住宅管理の容易化といった点で有効と考えられている。

※10 既存住宅売買瑕疵保険制度：売買された既存住宅に瑕疵が見つかった場合の補修費用等をまかなうための保険。宅地建物取引業者が倒産等により瑕疵担保責任を履行できない場合は、買主に対して直接保険金が支払われる。

※11 リフォーム工事瑕疵保険制度：住宅リフォーム工事の請負人であるリフォーム事業者が、リフォーム工事部分の瑕疵について瑕疵担保責任を履行した場合に、その損害をてん補するもの。なお、リフォーム事業者が倒産等により瑕疵担保責任を履行できない場合には、リフォーム発注者に対して直接保険金が支払われる。

※12 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、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅。平成 23 年４月の「高齢者の居住の安定に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化された。

※13 公営住宅への期限付き入居制度：通常、公営住宅では入居期限を定めていないが、入居希望者が多い地域での利用機会の公平性確保等のため、あらかじめ入居期間を定めて入居させる制度

※14 リバースモゲージ：逆抵当融資方式といい、持家を活用して生活資金や住替え資金を調達すること。通常のリバースモゲージは、老後の生活資金調達の一つで、持家を担保にして生活資金を借り、死亡後に家を売却して返済にあてる方式であるが、「住替え型」は他の住宅に移り住む資金調達のため、持家を貸し出し家賃収入を得る方式

※15 コーポラティブハウス：入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のこと。

※16 コレクティブハウス：集合住宅の形態の一つ。独立した居住スペースの他に、居間や台所などの共同で使用できるスペースを備えたもの。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援に有効とされる。

※17 シェアハウス：一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用するシステム。

※18 マンション管理士：マンション管理組合のコンサルタントに必要とされる一定の専門知識を有している事を証明する国家資格。マンション管理士は、専門知識をもってマンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者などの相談に応じ、適切な助言や指導、援助等のコンサルティング業務を行う。マンション管理のスペシャリストとして、主に管理組合の立場でマンション管理に関する様々な問題の解決をサポートする。

※19 マンションの修繕積立金に関するガイドライン：新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために、平成 23 年４月に国土交通省が策定

※20 シックハウス：化学物質過敏症・アレルギー・アトピーなど様々な体の不調を引き起こす建物のこと。建材・施工材から発せられる化学物質による室内空気の汚染が原因とされている。

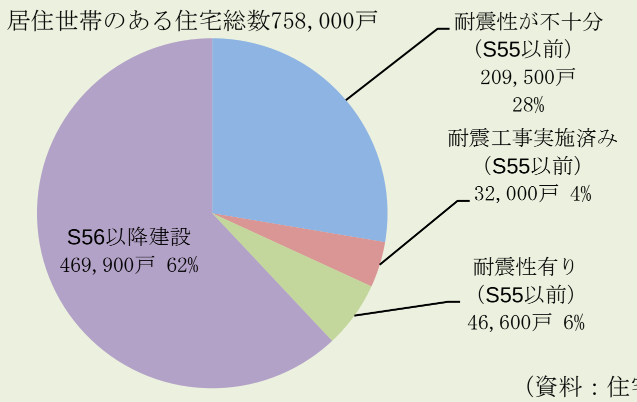
目標４　安全・安心な暮らしを支える住まいづくり

大規模な地震等による被害を最小限に抑え、県民の生命・財産を守るため、建築物の耐震化や住宅市街地の安全性の確保等を図るとともに、ユニバーサルデザイン※1 の普及の促進等により、全ての県民が安全に安心して暮らせる住まいづくりに取組んでいきます。

〔現状と課題〕

● 平成 20 年（2008 年）時点での居住世帯のある住宅のうち、耐震性が不十分と考えられる住宅は 21 万 6 千戸余りで全体の 29%を占めています。県南部の 25 市町村が東海地震防災対策強化地域に指定され、諏訪市が東南海・南海地震防災対策推進地域にもなっている長野県では、住宅の耐震化の促進が喫緊の課題となっています。

住宅の耐震性の状況

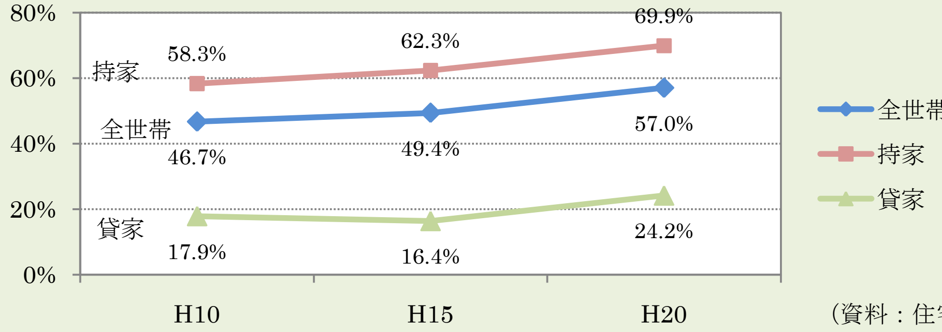


（資料：住宅・土地統計調査）

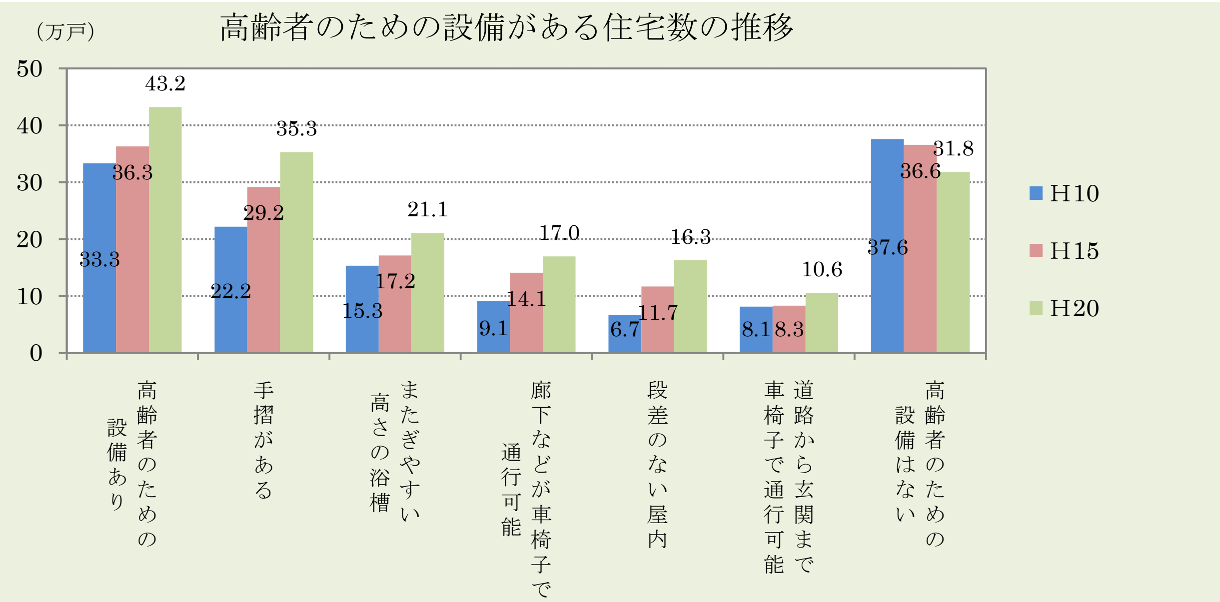
● 平成 20 年（2008 年）における高齢者のための設備がある住宅※の割合は 57%となっており、平成 15 年（2003 年）と比較して 7.6 ポイント増加していますが、設備のない住宅が全世帯の４割を超えている状況です。
特に貸家については、平成 15 年を 7.8 ポイント上回ったものの 24.2%と４分の１程度となっています。

※「手すりがある」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下等が車いすで通行可能」、「段差のない室内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれかを満たす住宅

高齢者のための設備がある住宅の割合



（資料：住宅土地統計調査）



（資料：住宅土地統計調査）

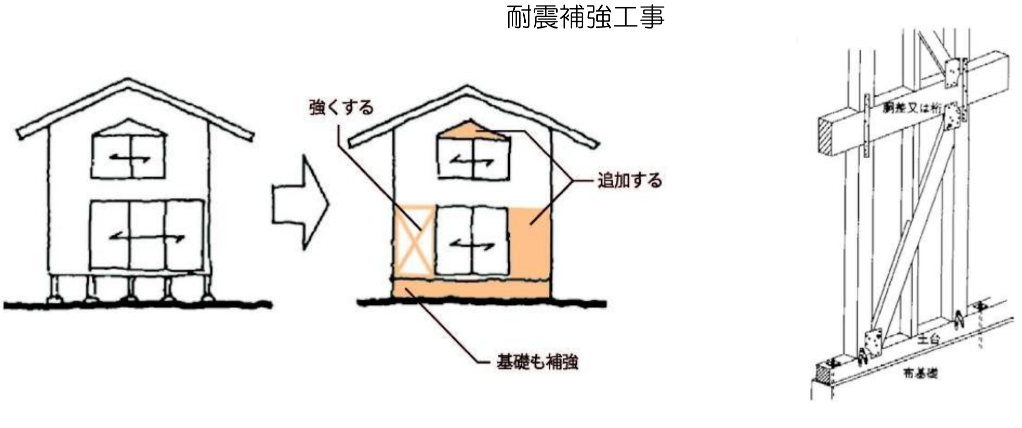
〔施策の展開〕

1　暮らしの安全を確保する住まいづくり

■　建築物の耐震化等の促進

- ○　地震による建築物の倒壊から県民の生命・財産を保護するため、耐震改修促進計画[※2]に基づき、住宅や避難施設となる建築物の耐震化をすすめます。
- ○　耐震診断[※3]・耐震補強[※4]に対する助成等の支援を行います。
- ○　既存住宅に対する耐震工法評価制度[※5]の活用を促進します。
- ○　耐震工法の事例や事業者等の情報提供、木造住宅耐震診断士[※6]の養成等の耐震化促進に向けた環境整備をすすめます。
- ○　免震構造・制震構造[※7]の活用を促進します。
- ○　災害発生時にも一定の住生活を維持できる住宅の普及に向けて、自立可能な発電システムの導入等を促進するとともに、地場工務店等の県内事業者との協働・共創による信州型の災害対応スマートハウス[※8]の研究をすすめます。

耐震補強工事



■　建築規制の的確な運用と適切な維持保全の指導・啓発

- ○　耐震性、防火性及び採光性の確保、化学物質による室内汚染の防止等、建築物の基本的な品質又は性能を確保するため、建築規制を的確に運用します。
- ○　法令等に基づく検査・確認体制の充実を図ります。
- ○　多数の方が利用する既存建築物における事故や災害の発生を未然に防止するため、定期報告制度※9の徹底や耐震化の促進、落下物等に関する改善指導等、建築物所有者に対する適切な維持保全について指導・啓発を行います。

■　密集市街地の防災性の改善

- ○　老朽建築物が密集した市街地の防災性の改善及び地震時の被害拡大防止のため、建築物の不燃化や耐震化を促進するとともに、建築物と道路の一体的な整備を図ります。
- ○　協調建替※10や道路拡幅及び広場の整備等への支援に取組みます。
- ○　必要に応じて、都市計画制度※11等による建築規制等を行います。

■　災害発生危険区域内の安全性の確保

- ○　土砂災害危険箇所図や浸水想定区域図、洪水ハザードマップ※12の活用等による情報提供をすすめます。
- ○　がけ地の崩壊や土石流など災害発生の危険の高い区域内の安全を確保するため、危険住宅の除却や代替住宅の建設への補助等により移転を支援します。
- ○　必要に応じて、災害発生危険区域の開発行為を各法令等に基づき制限を行います。
- ○　長野県地震対策基礎調査結果による地震被害想定（建物被害、液状化危険性等）の活用による地震防災対策の啓発を行います。

■　老朽危険空き家の除却の促進

- ○　住宅地全体の活力と安全性の向上を図るため、著しく老朽化が進み、再利用が困難な空き家について、適正な維持管理や除却を促進する仕組みづくりに取組みます。
- ○　市町村と連携した所有者及び周辺住民への指導・啓発を行います。

■　建物解体時のアスベスト飛散防止対策の徹底

- ○　アスベスト※13による健康被害を防止するため、建物解体時のアスベスト含有建材の届出による適正処理を徹底します。
- ○　吹付けアスベスト除却工事への補助等の支援を行います。
- ○　講習会等の実施による技術支援、情報提供を行います。

■　防犯性能に優れた住宅の普及の促進

- ○　住宅の侵入盗犯罪に対応した防犯性能の高い建築部品等に関する情報提供を行います
- ○　共同住宅に関する防犯設計指針※14の普及を図ります。
- ○　防犯に関する住宅性能表示制度※15の活用を図ります。

2　誰もが安心して暮らせる住まいづくり

■　ユニバーサルデザインに配慮した生活空間の整備

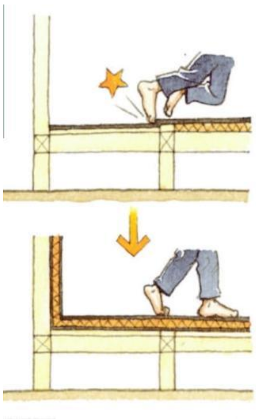
○　高齢者、障害者をはじめ誰もが安心して暮らせるように、ユニバーサルデザインに配慮した住まいづくりを促進します。

○　誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めるため、バリアフリー法※16の審査や福祉のまちづくり条例※17の届出の活用等により、ユニバーサルデザインに配慮した建築物や道路、公園等の整備を促進します。

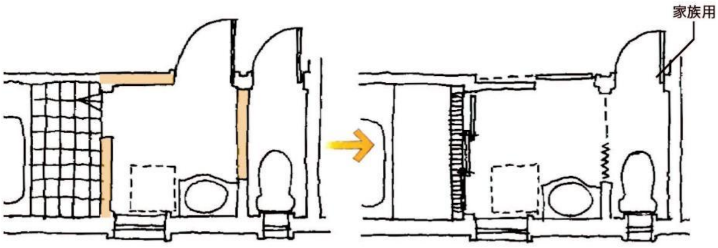
○　住宅のユニバーサルデザイン導入手引の作成及び普及を図ります。

○　多数の者が利用する建築物のユニバーサルデザイン化に関する改修を促進します。

○　保健、医療、福祉と連携した相談体制の整備をすすめます。



段差解消



誰もが使いやすい水廻りの改修例

■　健康で快適な居住空間の確保

○　健康で快適な住まいづくりをすすめるため、室内環境に関する住宅性能表示制度の活用等により、良好な室内環境の確保を推進します。

○　化学物質等による室内汚染を防止するため、木材等の自然素材の活用による健康に配慮した住宅の普及に努めます。

○　心筋梗塞や脳血管障害などにつながる住宅内のヒートショック（急激な温度変化が体に及ぼす影響）を防ぐため、高断熱・高気密住宅の普及に努めます。

○　快適な睡眠の確保、コミュニケーションの促進等により、生活のストレスを低減し、精神的に充実する等、健康を維持増進する住宅の研究、普及に努めます。

【用語解説】

※1 ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。

※2 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」により、国の定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」に基づき、地方公共団体が定める計画。計画においては、実施に関する目標、促進を図るための施策、啓発及び知識の普及に関する事項などが盛り込まれる。長野県では平成 19 年 1 月に策定。

[※3] 耐震診断：建物が地震に対してどの程度被害を受けにくいのかといった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べ、現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを判断すること。

[※4] 耐震補強：耐震性能を向上させ、倒壊や大破壊が起きないように補強を行うこと。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により多数の者が利用する建築物は、耐震診断・耐震改修に努めることとされている。

[※5] 耐震工法評価制度：耐震性能が低いとされた住宅の耐震補強工事をすすめるための県の取り組み。民間で開発されている耐震補強工事の新しい工法等が有効な技術であるかどうか、学識経験者、技術者で構成する「長野県既存建築物耐震化評価委員会」において審査・評価を行い、既存木造住宅の耐震性能を向上させるものと評価された技術等については評価書が交付される。評価書が交付された工法の概要や工事費算出のための資料を公表し、耐震補強工事への活用を促進する。

[※6] 木造住宅耐震診断士：県内に居住若しくは勤務する建築士法第２条第１項に規定する１級建築士、２級建築士、木造建築士で戸建て在来木造住宅の耐震診断で必要となる診断の実施方法及び構造等の技術的評価方法に関する講習会を受講した後、長野県に長野県木造耐震診断士として登録した者。

[※7] 免震構造・制震構造：地震等の横揺れに対して被害を受けないようにする構造。免震構造は建物下部に取り付ける免震装置（積層ゴムなど）によって揺れを上部構造に伝えにくくする構造。制震構造は、建物に取り付けた制震機構（ダンパーなど）によって揺れの反対方向に力を加えて揺れを抑える仕組み。

[※8] スマートハウス：情報通信技術によって家庭で使う電気製品や太陽光発電システム、蓄電池等、エネルギーの需要と供給に関する情報を一元管理して、最適に制御する機能を備えた住宅のこと

[※9] 定期報告制度：建築基準法に基づき、多くの人々が利用する建築物等について、その所有者や管理者が、定期的に専門の技術者に安全性を調査及び検査をさせて、その結果を県や市に報告する制度。

[※10] 協調建替：お隣同士や一定の地区内で建物の形態・色・壁の位置等のルールを決め、そのルールに従ってそれぞれに建物を建替えること。これにより、景観に配慮したまちづくりを進めることができる。

[※11] 都市計画制度：土地利用や建物の建て方のルール、道路、公園、下水道などの都市施設の計画を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る。これにより住民の皆さんが住みよく、活動しやすいまちづくりや毎日の暮らしを豊かなものにしていく。

[※12] ハザードマップ：洪水などの自然災害が発生した場合に被害が想定される区域を地図に示し避難場所などの情報を記載したもの。住民に周知することにより、防災意識の向上、自主的な被害軽減行動を促進する。

[※13] アスベスト：天然にできた鉱物繊維で、熱や摩耗に強く、丈夫で変化しにくい特性から建材や保温材など多くの用途に使われてきた。しかし、この繊維は、毛髪の 5,000 分の１と細いため飛散しやすく、吸い込んだ場合には、肺がんや中皮腫になる可能性があることから、使用が禁止されている。
石綿は、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。

[※14] 共同住宅防犯設計指針：共同住宅への侵入盗の増加に対応するため、平成 13 年３月に国土交通省が警察庁との協議に基づき定めた指針。「共用玄関は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度の確保」や「共用廊下に面する住戸の窓には面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講じる」等、共用部分と専用部分の各々について設計を行う際の具体的な手法等を示している。

[※15] 住宅性能表示制度：住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が指定する第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度。

[※16] バリアフリー法：「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」の略称。平成６年に制定された「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（ハートビル法）が廃止され、平成 18 年６月に制定、同年 12 月に施行された。
ハートビル法からの主な見直し点は、既存建築物の基準適合努力義務の追加、市町村における移動等の円滑化に係る重点整備地区についての基本構想の策定、構想策定にあたっての住民参加の促進等

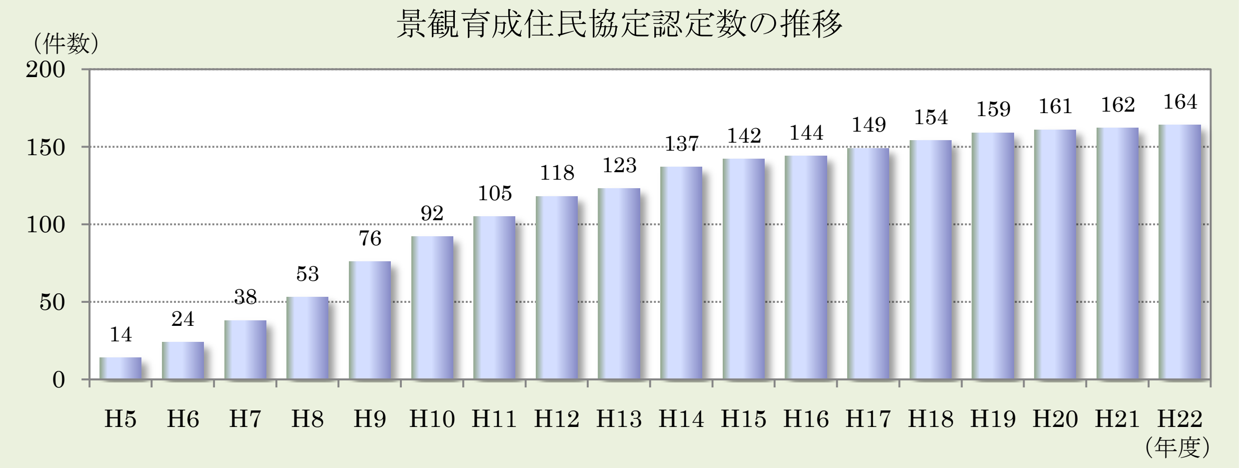
[※17] 福祉のまちづくり条例：旧ハートビル法（平成６年に制定された「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」の略称）に基づき長野県のもつ地域性を考慮し、よりきめ細かに高齢者や障害者等が円滑に利用できるような措置を講ずることを目的に制定した。

目標５　次代につなぐ美しい景観とコミュニティを育むまちづくり

住生活にゆとりと豊かさをもたらす長野県の美しい景観を次代に引き継ぐための取組みを推進するとともに、交流が広がりコミュニティ※1 を育む個性豊かなまちづくりに取組んでいきます。

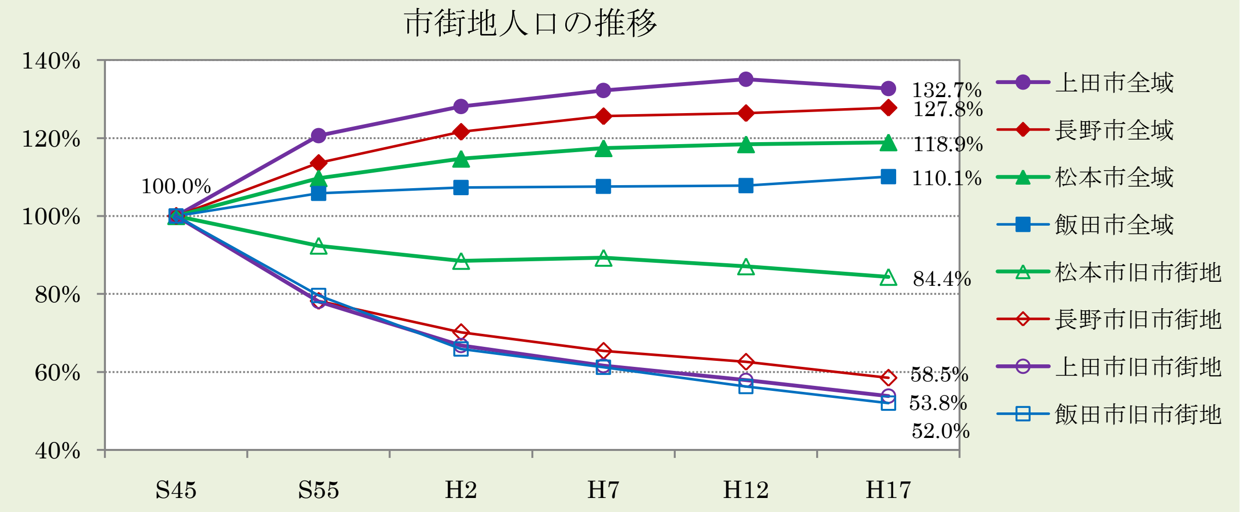
〔現状と課題〕

- 県民参加による景観育成の取組みのひとつとして、住民が地域の景観を守り育てるために、自主的なルールを定め、皆でそれを守り育てるための協定を締結した場合に、景観育成住民協定※2 として知事が認定を行う制度を設けています。
  平成 22 年度（2010 年度）までに 164 件の協定が、景観育成住民協定として認定され、個々の協定項目に基づいた個性ある景観育成の取組み等が行われています。



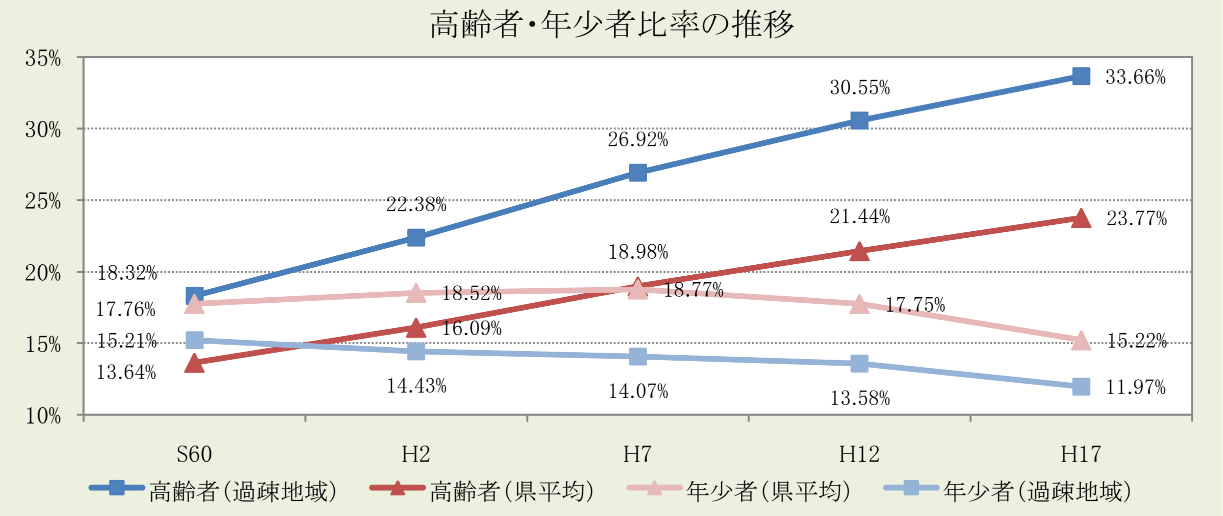
（資料：建築指導課）

- 県内主要４市の市街地人口は減少を続けており、居住人口の減少により、空き店舗が増加するなど、衰退・空洞化が進んでいます。



※旧市街地とは、「昭和の大合併」（S28～S36頃の合併）前に市であった区域をいう。　（資料：都市計画課調べ）

● 全人口に占める高齢者（65 歳以上）と年少者（14 歳以下）の割合の推移は、過疎地域においては、県全体と比較して高齢者比率が高く、年少者比率が低い状況となっており、人口減少とともに、高齢者が多く年少者が少ないという状態が生じ、地域のコミュニティの低下を招く要因となっています。



（資料：総務部調べ）

〔施策展開〕

1　美しく魅力的な景観づくり

■　良好な景観への誘導

○　景観法及び景観条例に基づく届出の適正な審査により、良好な景観への誘導を図ります。

○　公共事業景観形成指針※3 に基づき、公共事業が、良好な景観育成の模範として、先導的な役割を果たすよう取組みます。

地域景観に配慮された公共事業（西駒郷さくら寮：駒ヶ根市）

■　地域が主体となった美しい景観の育成

○　地域の実情を踏まえた、よりきめ細やかな景観行政を推進するため、住民に身近な市町村が独自の景観行政を展開できるよう景観行政団体※4 への移行を支援します。

○　地域景観協議会※5 の活動を通じて、地域の特性に応じた良好な景観育成に取組みます。

○　地域の住民が景観を守り育てるために、自主的なルールを定める景観育成住民協定の締結と認定を促進することにより、県民参加による景観育成の取組みを推進します。

○　地域の自主的・自律的な景観育成のため、景観育成に関する専門的知識や手法を習得した、 景観づくりのリーダーとなる人材の育成を図ります。

○　地域の景観育成活動を支援するため、団体や市町村からの要請により、地域の景観育成活動への助言等を行う景観の専門家 （景観デザイナー）を派遣します。

景観育成住民協定地区　柳町地区（上田市）

■　景観やまちづくりに関する教育の充実

○　信州が誇る自然、文化、景観と調和した住環境を育むため、家庭、学校、職場、地域社会の様々な活動を通して行われる生涯学習等の場を活用し、次代を担う子ども達をはじめとする県民に対する景観やまちづくりに関する教育の充実に努めます。

小学生への景観授業と植樹作業の様子（長野県建築士会　佐久支部）

■　美しい景観と一体となった住環境整備

○　美しい景観と一体となった安全で快適な住環境を確保するため、道路、公園、緑地等の整備を図ります。

○　電線類の地中化等による美しい都市景観の形成を図ります。

○　景観形成に取組む地域における街なみの修景等に対する支援を行います。

○　市民農園制度[※6]の活用等による農村景観の保全を図ります。

■　周辺環境に配慮した住まいづくりの普及

○　住宅敷地内の緑化や県産木材の外装材や外構資材への活用等、周辺環境に配慮した住まいづくりの普及を図ります。

○　住宅の環境性能を客観的に評価する手法[※7]の活用等により、周辺の自然環境の保全、まちなみや生態系を豊かにする住まいづくりの取組みを評価する仕組みの普及を図ります。

○　周辺環境に配慮した住まいづくりの事例等の情報提供をすすめます。

2　コミュニティを育むまちづくり

■　街なか居住を促進する多様な建築物の誘導

○　街なか居住※8促進のため、オフィスコンバージョン※9や共同住宅建設等への支援により、多様な機能が集まった住みやすいまちづくりを促進します。

○　郊外にある公営住宅の統合建替えによる街なかへの集約をすすめます。

市街地再開発事業を活用したまちづくり
（塩尻市市民交流センター　えんぱーく）

■　過疎地域等における若者・子育て世代の定住の促進

○　過疎地域等における若者の定住を促進するため、過疎市町村の行う公的賃貸住宅※10の整備等により、若者・子育て世代向け住宅の供給を促進します

若者・子育て世代向けの地域優良賃貸住宅（青木村）

■　公営住宅団地における生活支援施設の整備

○　地域における福祉施策を支援するため、公営住宅団地における子育て支援施設や医療・福祉サービス施設等の生活支援施設の整備を促進します。

○　生活支援施設設置のための県営住宅敷地の提供や既設県営住宅のグループホーム※11等の福祉施設への活用を図ります。

■　移住・交流の推進

○　長野県への移住や二地域居住者※12の増加による交流人口の拡大により、地域コミュニティや経済の活性化を図ります。

○　都市圏をはじめとした県外居住者の長野県への移住や二地域居住を実現するため、空き家等情報活用システムの利用促進等により、県内で増加傾向にある空き家の有効活用を促進します。

○　関係部局との連携による、「住」と「職」に関する情報提供に努めます。

■　地域の交流活動の支援

○　県営住宅の建替時における地域の交流スペースの確保や地域集会所整備等の支援を行います。

○　地域活性化の阻害要因となっている不良住宅や空き家等の適正な維持管理や除却を促進する仕組みづくりや県営住宅の一部解体等により、地域の交流スペースの創出を図ります。

○　空き家等の改修によるコミュニティ維持拠点への活用・整備を促進します。

○　高齢者の孤独死の防止や災害時における地域の避難・協力体制の確立等を図るため、住民間の交流活動を促進する取組への支援に努めます。

【用語解説】

※1 コミュニティ：地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。地域のコミュニティとは日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験を通して生み出されるお互いの連帯感や共同意識と信頼関係を築きながら、自分たちが住んでいる地域をみんなの力で自主的に住みよくしていくこと。

※2 景観育成住民協定：建物の形態や色彩などの外観や緑化など、地域の景観づくりのためのルールとして地域住民が自ら定めた協定を長野県景観条例に基づき知事が認定したもの。

※3 公共事業景観形成指針：景観形成育成計画において「公共事業は良好な景観の育成の模範として先導的な役割を果たしていくことが必要」であるとし、事業の実施にあたっての配慮すべき事項等を定めたもの。

※4 景観行政団体：地域における景観行政を担う主体として景観法で規定される市町村（政令指定都市、中核市、知事と協議しその同意を得た市町村）及び都道府県

※5 地域景観協議会：地方事務所ごとに設置され、地域の景観に関する課題などを行政や各種団体などの関係者が自主的に協議し、良好な景観の育成に取組むための組織

※6 市民農園制度：農地の遊休化が深刻な問題となっている地域では、地方公共団体及び農業協同組合以外の多様な者による市民農園の開設が可能となり、平成１７年６月に特定農地貸付法が改正され、同年９月から全国で誰でもが開設できることとなった。市民農園の形態としては、都市住民が自宅から通って利用する日帰り型の市民農園と、農村に滞在しながら農園を利用する滞在型の市民農園（クラインガルテン）等がある。

※7 住宅の環境性能を客観的に評価する手法：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）などがある。CASBEE は、2001 年４月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

評価システムには、建築物のライフサイクルに応じた４つの基本ツール（企画、新築、既存、改修）と、個別の目的に応じた拡張ツールがあり、戸建住宅を評価するためのツールとして「CASBEE-すまい（戸建）」が開発されている。

※8 街なか居住：モータリゼーション（車社会）の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地（街なか）に住むこと。中心市街地の活性化のためには、商業だけでなく、居住や公共公益サービス等のバランスのとれた市街地の再生が必要であり、特に定住人口を確保することが重要。

※9 オフィスコンバージョン：事務所（オフィス）や店舗等のビルを用途転用（コンバージョン）して集合住宅などにすること。単なる空きビル対策のみでなく市街地での住宅の確保の手法のひとつ。

※10 公的賃貸住宅：地方公共団体が管理する賃貸住宅

※11 グループホーム：少数の障害者等を一つのグループとして世話人のもと共同生活をおくるようにした住居

※12 二地域居住：団塊の世代のリタイアで、都市住民に広がることが予想されている生活様式。都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすもの。田舎で暮らす期間としては、年間「1～3 か月連続」又は「毎月３日以上で通算一か月以上」などがある。

第５章　目標達成指標

本県の住宅施策において今後取組む施策の効果を示す指標として、以下の１８項目を設定します。

なお、住宅の品質又は性能に関し、別紙１の住宅性能水準に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を誘導します。

また、地域における住環境に関し、別紙２の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、県民が誇りと愛情を持つことのできる居住環境の形成を誘導します。

（指標の目標値については、県の基本構想及び県政の関連する分野における施策の基本方針その他基本的な事項を定める計画等において新たに定める目標値と整合を図ることとし、必要に応じて改定を行うものとします。）

【人と環境が共生する住まいづくり】

１　省エネルギー基準（平成 11 年基準）を満たす新築住宅

環境負荷の小さい住まいづくりのため、断熱性の高い省エネルギー基準（平成 11 年基準）を満たす新築住宅の割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 22 年度）　59%
目標（平成 32 年度）　90%

２　太陽光発電システムのある住宅ストック

住宅への再生可能エネルギーの有効活用をすすめ、環境への負荷の軽減を図るため、太陽光発電システムを設置した住宅数について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 20 年度）　14,100 戸
目標（平成 32 年度）　75,000 戸

３　住宅への県産木材の利用

資源の地産地消と地域の産業循環を図るため、木造在来工法の新設住宅の木材使用量※1 に対する県産木材製品出荷量※2 の比率について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 20 年度）　30%
目標（平成 32 年度）　50%

※1 新設住宅（木造在来工法）の木材使用量は、木造在来工法の新設住宅着工戸数に１棟当たりの平均木材使用量を乗じた推計値
※2 県産木材製品出荷量のうち建築用材の出荷量

【誰もが安定した居住を確保できる住まいづくり】

４　公営住宅の供給

住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）の安定した居住を確保するため、公営住宅の供給について、次のとおり目標値を設定します。

		平成 23 年度～27 年度（前半５年間）	平成 23 年度～32 年度（10 年間）
供給目標量※		7,900 戸（うち建替 1,100 戸）	15,800 戸（うち建替 2,200 戸）
	県営	3,600 戸（うち建替　500 戸）	7,200 戸（うち建替 1,000 戸）
	市町村営	4,300 戸（うち建替　600 戸）	8,600 戸（うち建替 1,200 戸）

※公営住宅の供給目標量は、計画期間内の建設等戸数（買取、借上げ、建替を含む）及び既存公営住宅の退去により生じた空家の募集戸数の合計とする。

５　最低居住面積水準

健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な水準である最低居住面積水準（別紙４）を満たさない住宅ストックの全世帯に占める割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 20 年度）　2.0%
目標　できるだけ早期に解消

６　高齢者向け住宅のストック

急速に高齢化が進展する状況において、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいを確保するため、高齢者人口に対する高齢者向けの住まい※の割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 17 年）　0.37%
目標（平成 32 年）　3～5%

※高齢者向けの住まいは、平成 23 年度時点では、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅の５種類。

【多様な居住ニーズに対応できる住まいづくり】

７　住宅性能表示制度を利用する新築住宅

住宅を安心して選択できるための住宅の質に関する情報提供をすすめるため、住宅性能表示制度を利用する新築住宅の割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 22 年度）　16.5%
目標（平成 32 年度）　40%

８　長期優良住宅の認定を受けた新築住宅

長期にわたり利活用できる良質な住宅の供給の促進を図るため、新築住宅における認定長期優良住宅の割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（※）　9%
目標（平成 32 年度）　20%

※認定長期優良住宅の供給が開始された平成 21 年６月から平成 22 年３月までの数値。

9　住宅の利活用期間

既存ストックの有効活用による循環型の住宅市場の形成を図り、住宅を長く大切に使う社会を実現するため、住宅の利活用期間等について、次のとおり目標値を設定します。

滅失住宅の平均築後年数	現状（平成 20 年度）　約 27 年 目標（平成 32 年度）　約 40 年
住宅の滅失率（5 年間に滅失した住戸数の住宅ストック戸数に対する割合）	現状（平成 15～20 年度）　約 6.2% 目標（平成 27～32 年度）　約 5%

10　リフォームの実施

既存ストックの有効活用による質の向上と長寿命化を図るため、リフォームの実施戸数の住宅ストックに対する割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 16 年～20 年平均）　4.8%
目標（平成 32 年度）　8%

11　既存住宅の流通

居住ニーズの多様化や既存ストックの有効活用による長寿命化を図るため、新築を含めた全流通戸数に対する既存住宅の流通戸数の割合について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 20 年度）　8.9%
目標（平成 32 年度）　20%

12　誘導居住面積水準

ライフスタイルや世帯人数等に応じた多様な居住ニーズが適切に実現されるために必要と考えられる誘導居住面積水準（別紙３）が確保された住宅ストックの割合について、次のとおり目標値を設定します。

全世帯	現状（平成 20 年度）　71% 目標（平成 32 年度）　85%
子育て世帯（18 歳未満の者がいる世帯）	現状（平成 20 年度）　55% 目標（平成 32 年度）　70%

【安全・安心な暮らしを支える住まいづくり】

13　建築物の耐震化

地震による既存建築物等の倒壊から県民の生命と財産を保護するため、新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性能を有する建築物の比率（耐震化率）について、次のとおり目標値を設定します。

住宅	現状（平成 20 年度）　72% 目標（平成 32 年度）　95%
特定建築物※	現状（平成 23 年度）　85% 目標（平成 32 年度）　95%

※「特定建築物」とは、学校、社会福祉施設等の多数の者が利用する一定規模以上の建築物で、長野県耐震改修促進計画別表１に定めるものをいう。

14　大規模建築物における吹付けアスベストの除去

住宅市街地におけるアスベストの飛散による健康被害を防止し、暮らしの安全を確保するため、多数の者が利用する病院、ホテル、工場などの大規模建築物における吹付けアスベストの除去率について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 22 年度）　17%
目標（平成 32 年度）　50%

15　高齢者の居住する住宅のバリアフリー化

高齢者の安全・安心な暮らしを確保するため、高齢者の居住する住宅うちバリアフリー化がなされた住宅ストックの割合について、次のとおり目標値を設定します。

一定のバリアフリー化 （２箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当）	現状（平成 20 年度）　43% 目標（平成 32 年度）　80%
高度のバリアフリー化 （２箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下のいずれにも該当）	現状（平成 20 年度）　12% 目標（平成 32 年度）　25%

【次代につなぐ美しい景観とコミュニティを育むまちづくり】

16　景観育成住民協定の認定

住民が地域の景観を守り育てるために、自主的なルールを定め、皆でそれを守り育てるための協定を締結し、知事が認定した景観育成住民協定の件数について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 22 年度）　164 件
目標（平成 32 年度）　175 件

17　景観行政団体市町村

地域の実情を踏まえたよりきめ細やかな景観行政を推進するため、住民に身近な市町村の景観行政団体への移行について、次のとおり目標値を定めます。

現状（平成 22 年度）　11 市町村
目標（平成 32 年度）　25 市町村

18　住民の合意形成によるまちづくり地区

自然環境や景観に配慮し住民が主体となったまちづくりをすすめるため、住民の合意形成によるまちづくり地区数※について、次のとおり目標値を設定します。

現状（平成 22 年度）　65 地区
目標（平成 32 年度）　80 地区

※「住民の合意形成によるまちづくり地区」は、建築基準法による建築協定地区、街なみ環境整備事業実施地区、景観育成特定地区等（景観育成特定地区のほか、景観法による景観協定地区、市町村条例に基づく類似地区を含む）とする。

（別紙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です。

１　基本的機能

（１）居住室の構成等

① 各居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、子ども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、出入り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、断熱性能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、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

（別紙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ものであり、その内容は以下のとおりです。

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、がけの崩落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。

□　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があります。

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

（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㎡×世帯人数＋２５㎡

（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㎡×世帯人数＋１５㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。
　２　世帯人数（注１の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

（別紙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、別紙１の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりです。

（１）単身者　２５㎡

（２）２人以上の世帯　１０㎡×世帯人数＋１０㎡

注１　上記の式における世帯人数は、３歳未満の者は 0.25 人、３歳以上６歳未満の者は 0.5 人、６歳以上 10 歳未満の者は 0.75 人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が２人に満たない場合は２人とする。

２　世帯人数（注１の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。

③ 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

④ 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

付 属 資 料

○ 策定経過

1　長野県住宅審議会

〔諮　問〕

23 住 第 34 号
平成23年（2011年）5月16日

長野県住宅審議会
　会長　石 澤　孝　様

長野県知事　阿 部　守 一

長野県住生活基本計画の改定に当たっての基本的な考え方について（諮問）

最近の社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅施策の総合的な展開を図るため、長野県住生活基本計画を改定しますので、長野県住宅審議会条例第２条の規定により、その基本的な考え方について貴審議会の意見を求めます。

〔答　申〕

平成23年（2011年）10月28日

長野県知事　阿 部　守 一　様

長野県住宅審議会
会長　石 澤　孝

長野県住生活基本計画の改定に当たっての基本的な考え方について（答申）

平成23年5月16日付け平成23住第34号で諮問のありましたこのことについて、別添のとおり答申します。
貴職におかれましては、答申の趣旨に基づき、速やかに計画を策定されるよう要望します。

〔審議経過〕

平成 22 年度
第１回長野県住宅審議会（平成 23 年２月１日）
○　長野県の住宅の現状と課題についての検討

平成 23 年度
第１回長野県住宅審議会（平成 23 年５月 16 日）
○　「長野県住生活基本計画の改定に当たっての基本的な考え方について」の諮問
○　長野県住生活基本計画の基本方向及び施策の展開について審議

第２回長野県住宅審議会（平成 23 年８月２日）
○　答申素案について審議

第３回長野県住宅審議会（平成 23 年 10 月 11 日）
○　答申案について審議、決定

知事への答申（平成 23 年 10 月 28 日）

〔長野県住宅審議会委員名簿〕

会　長	石澤　　孝	信州大学教育学部教授
委　員	岡沢　邦政	社団法人長野県宅地建物取引業協会専務理事
委　員	櫻井　善實	エコトピア飯田株式会社代表取締役
委　員	牧野　光朗	長野県市長会建設部会長
委　員	戸松　陽子	戸松一級建築士事務所
委　員	場々　洋介	社団法人長野県建築士会常務理事
委　員	宮崎　正毅	長野県木材協同組合連合会副理事長
委　員	美谷島　越子	ながのパーソナルサポートセンター　センター長
委　員	宮島　晴樹	長野県建設労働組合連合会書記長
委　員	宮原　則子	ファイナンシャルプランナー

（委員五十音順・敬称略）

審議の様子

〔県民の声〕

「住まいに関する県民アンケート」の実施

実施時期：平成 23 年（2011 年）２月 18 日～３月４日
調査対象：長野県内に住む満 20 歳以上の男女 2,000 人
調査内容：住宅や住環境に関する志向、意識、ニーズなどについて
回 答 率：55.7％

計画案に対する県民意見公募（パブリックコメント）の実施

実施時期：平成 23 年（2011 年）９月５日～10 月４日

○ 用 語 解 説

◇ あ ◇

アスベスト:天然にできた鉱物繊維で、熱や摩耗に強く、丈夫で変化しにくい特性から建材や保温材など多くの用途に使われてきた。しかし、この繊維は、毛髪の5,000 分の１と細いため飛散しやすく、吸い込んだ場合には、肺がんや中皮腫になる可能性があることから、使用が禁止されている。

石綿は、そこにあること自体が直ちに問題なのではなく、飛び散ること、吸い込むことが問題となるため、労働安全衛生法や大気汚染防止法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などで予防や飛散防止等が図られている。（P35）

オフィスコンバージョン：事務所（オフィス）や店舗等のビルを用途転用（コンバージョン）して集合住宅などにすること。単なる空きビル対策のみでなく市街地での住宅の確保の手法のひとつ。（P41）

温室効果ガス:二酸化炭素、メタン、一酸化二窒素など、大気中にあって地表から放射された赤外線を一部吸収することにより温室効果をもたらす気体の総称のこと。（P16）

◇ か ◇

既存住宅売買瑕疵保険制度：売買された既存住宅に瑕疵が見つかった場合の補修費用等をまかなうための保険。宅地建物取引業者が倒産等により瑕疵担保責任を履行できない場合は、買主に対して直接保険金が支払われる。（P30）

協調建替：お隣同士や一定の地区内で建物の形態・色・壁の位置等のルールを決め、そのルールに従ってそれぞれに建物を建替えること。これにより、景観に配慮したまちづくりを進めることができる。（P35）

協働・共創：「協働」とは異なる主体が何らかの目標を共有し、ともに力を合わせ活動することをいう。

「共創」とは、民間事業者と行政の連携により、相互の知恵とノウハウを結集して新たな価値の創出に向けた取組。（P19）

共同住宅防犯設計指針：共同住宅への侵入盗の増加に対応するため、平成 13 年３月に国土交通省が警察庁との協議に基づき定めた指針。「共用玄関は、人の顔、行動を明確に識別できる程度以上の照度の確保」や「共用廊下に面する住戸の窓には面格子の設置等侵入防止に有効な措置を講じる」等、共用部分と専用部分の各々について設計を行う際の具体的な手法等を示している。（P35）

居住ニーズと住宅ストックのミスマッチ：必ずしも必要とする住宅に住まわれていない状況。例として、子育て世代のファミリー世帯が狭い家に住み、一方高齢者の単身・夫婦世帯が広い家に住んでいる状況など。（P28）

グループホーム：少数の障害者等を一つのグループとして世話人のもと共同生活をおくるようにした住居（P25・P41）

景観育成住民協定：建物の形態や色彩などの外観や緑化など、地域の景観づくりのためのルールとして地域住民が自ら定めた協定を長野県景観条例に基づき知事が認定したもの。（P38）

景観行政団体：地域における景観行政を担う主体として景観法で規定される市町村（政令指定都市、中核市、知事と協議しその同意を得た市町村）及び都道府県（P39）

減築工事：戸建住宅の階数を減らすなどにより、床面積を減らしてコンパクト化を図ること。少子高齢化により世帯の小規模化が進行するなか、世帯規模の縮小に合わせたコンパクトな住まい方や住環境の改善を実現する方法として、住宅の一部を除却して床面積を減らすことにより、耐震性や省エネ性の向上、オープンスペースの確保、住宅管理の容易化といった点で有効と考えられている。（P29）

県内総生産：県内において一年間に生産された財貨・サービスの付加価値額の総計。県内の経済活動の水準を表す指標の一つ。（P4）

公営住宅への期限付き入居制度：通常、公営住宅では入居期限を定めていないが、入居希望者が多い地域での利用機会の公平性確保等のため、あらかじめ入居期間を定めて入居させる制度（P30）

公共事業景観形成指針：景観形成育成計画において「公共事業は良好な景観の育成の模範として先導的な役割を果たしていくことが必要」であるとし、事業の実施にあたっての配慮すべき事項等を定めたもの。（P39）

合計特殊出生率：15～49 歳までの女性の年齢ごとの出生率を合計した数値。一人の女性が一生の間に生むであろう子どもの数を示す。（P2）

公的賃貸住宅:地方公共団体が管理する賃貸住宅(P41）

古材：古い建築物（寺社仏閣や古民家）などに使用されていた木材のこと。資源の有効活用と古材のもつ趣を生かし、新築の家の柱や梁への使用や家具の材料としての利用がされている。（P21）

コーポラティブハウス：入居希望者が集まり組合を結成し、その組合が事業主となって、土地取得から設計者や建設業者の手配まで、建設行為の全てを行う集合住宅のこと。（P31）

コミュニティ：地域社会、共同体、基本社会、社会学や政治学で、共同生活が行われる一定の地域、およびそこに住む人。地域のコミュニティとは日常生活のふれあいや共同の活動、共通の経験を通して生み出されるお互いの連帯感や共同意識と信頼関係を築きながら、自分たちが住んでいる地域をみんなの力で自主的に住みよくしていくこと。（P10・P13・P38）

コレクティブハウス：集合住宅の形態の一つ。独立した居住スペースの他に、居間や台所などの共同で使用できるスペースを備えたもの。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援に有効とされる。（P31）

◇ さ ◇

再生可能エネルギー：太陽光、太陽熱、風力、地熱、バイオマスなど、通常、エネルギー源枯渇の心配がないエネルギーのこと。（P11・P16）

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、介護・医療と連携して、高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」として登録される住宅。

平成 23 年 4 月の「高齢者の居住の安定に関する法律（高齢者住まい法)」の改正により高齢者円滑入居賃貸住宅の登録制度、高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画の認定制度及び高齢者居住支援センターの指定制度が廃止され、サービス付き高齢者向け住宅に一本化された。（P25・P30）

シェアハウス：一つの家を複数の人と共有して暮らすこと。キッチンやリビング、シャワーなどは住人全員で共有し、部屋は一人ずつ個室を利用するシステム。（P31）

シックハウス：化学物質過敏症・アレルギー・アトピーなど様々な体の不調を引き起こす建物のこと。建材・施工材から発せられる化学物質による室内空気の汚染が原因とされている。（P31）

市民農園制度：農地の遊休化が深刻な問題となっている地域では、地方公共団体及び農業協同組合以外の多様な者による市民農園の開設が可能となり、平成１７年６月に特定農地貸付法が改正され、同年９月から全国で誰でもが開設できることとなった。市民農園の形態としては、都市住民が自宅から通って利用する日帰り型の市民農園と、農村に滞在しながら農園を利用する滞在型の市民農園（クラインガルテン）等がある。（P40）

住宅ストック：これまで建設された住宅、ある一時点に存在する住宅数。対してこれから建設される住宅、一定期間に生産され流動する住宅数をフローと呼ぶ。（P11・P12・P27）

住宅性能表示制度：住宅品質確保促進法に基づき、国土交通大臣が指定する第三者機関が住宅の性能（構造の安全、火災時の安全、劣化の軽減、温熱環境など）を評価し、格付けする制度。（P29・P35）

住宅の環境性能を客観的に評価する手法：CASBEE（建築環境総合性能評価システム）などがある。CASBEE は、2001 年 4 月に国土交通省住宅局の支援のもと産官学共同プロジェクトとして、建築物の総合的環境評価研究委員会が設立され、以降継続的に開発とメンテナンスが行われている。省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。

評価システムには、建築物のライフサイクルに応じた 4 つの基本ツール（企画、新築、既存、改修）と、個別の目的に応じた拡張ツールがあり、戸建住宅を評価するためのツールとして「CASBEE-すまい（戸建）」が開発されている。（P18・P40）

循環型社会：製品等が廃棄物となることが抑制され、並びに製品等が循環資源となった場合においてはこれについて適正に循環的な利用が行われることが促進され、及び循環的な利用が行われない循環資源については適正な処理が確保され、もって天然資源の消費を抑制し、環境への負荷ができる限り低減される社会をいう。（循環型社会形成推進基本法第２条）（P10・P16）

省エネルギー基準（平成 11 年基準）：「エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネ法)」に基づいて国が告示した基準。第二次オイルショックをきっかけとして昭和 55 年に旧基準が誕生し、その後平成 4 年の改正による新基準を経て、平成 9 年の京都議定書を背景に最新の省エネ基準が平成 11 年に定められた。

年間冷暖房負荷の基準値設定、熱損失係数（Q 値）の基準値強化等により、従来比 10～30%程度の省エネ効果の向上を図っている。（P18）

省エネルギー法：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の略称。エネルギー（石油・可燃性天然ガス・石炭等の燃料及びこれらを熱源とする熱並びに電気）をめぐる経済的社会的環境に応じた燃料資源の有効な

利用を図るため、建築物や機械器具について、エネルギー使用合理化のための措置を講じた法律（P19）

「信州の木」木質構造建築工事特記仕様書：長野県における公共建物の構造材あるいは造作に「信州の木」を用いる工事の木工事に係る部分を対象とした標準的な特記仕様の記入様式。「信州の木」による高品質な公共の建物づくりの推進を目的としたマニュアルとして「信州の木・木質構造建築工事特記仕様書」、「特記仕様書の解説」及び「特記仕様書の解説（資料編）」として取りまとめたもの。（P20）

信州木材認証製品センター：消費者が安心して木材を使えるよう、長野県産で、品質・規格が確かで、かつ性能が明確な県産材を安定的に供給するため、民間団体及び県が連携して運営している長野県産材の製品及び工場認証を行う団体（P6・P20）

信州リサイクル認定製品：県内で発生した循環資材を利用して県内で製造された一定基準を満たすリサイクル製品を、県が「信州リサイクル製品」として認定したもの。（P21）

スマートハウス：情報通信技術によって家庭で使う電気製品や太陽光発電システム、蓄電池等、エネルギーの需要と供給に関する情報を一元管理して、最適に制御する機能を備えた住宅のこと（P34）

セーフティーネット：弱者救済制度または社会的安全弁。サーカスの綱渡りの際に張られる安全網に由来。（P11・P12・P23）

◇ た ◇

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」により、国の定める「建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための基本的な方針」に基づき、地方公共団体が定める計画。計画においては、実施に関する目標、促進を図るための施策、啓発及び知識の普及に関する事項などが盛り込まれる。長野県では平成19年1月に策定。（P34）

耐震工法評価制度：耐震性能が低いとされた住宅の耐震補強工事をすすめるための県の取り組み。民間で開発されている耐震補強工事の新しい工法等が有効な技術であるかどうか、学識経験者、技術者で構成する「長野県既存建築物耐震化評価委員会」において審査・評価を行い、既存木造住宅の耐震性能を向上させるものと評価された技術等については評価書が交付される。評価書が交付された工法の概要や工事費算出のための資料を公表し、耐震補強工事への活用を促進する。（P34）

耐震診断：建物が地震に対してどの程度被害を受けにくいのかといった地震に対する強さ、すなわち「耐震性」の度合を調べ、現行の耐震基準が求める耐震性能を有しているかを判断すること。（P34）

耐震補強：耐震性能を向上させ、倒壊や大破壊が起きないように補強を行うこと。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」により多数の者が利用する建築物は、耐震診断・耐震改修に努めることとされている。（P29・P34）

建物のライフサイクルコスト：建物の設計費用・建築費用から光熱費、修繕費、保全費の維持管理費用や最後の解体・廃棄する費用までの建物の生涯に要する費用の総額（P19）

地域景観協議会：地方事務所ごとに設置され、地域の景観に関する課題などを行政や各種団体などの関係者が自主的に協議し、良好な景観の育成に取組むための組織（P39）

地産地消：「地元生産ー地元消費」を略した言葉で、地域で生産されたものを地域で消費すること。生産者と消費者が近い関係にある安心感、地域振興、輸送エネルギーの軽減等の効果がある。（P17）

長期優良住宅（認定制度）：「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、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について、その建築及び維持保全に関する計画（長期優良住宅建築等計画）を認定する制度。計画の認定を受けた住宅については、認定長期優良住宅建築等計画に基づき、建築及び維持保全を行うこととなる。（P18・P29）

定期報告制度：建築基準法に基づき、多くの人々が利用する建築物等について、その所有者や管理者が、定期的に専門の技術者に安全性を調査及び検査をさせて、その結果を県や市に報告する制度。（P35）

都市計画制度：土地利用や建物の建て方のルール、道路、公園、下水道などの都市施設の計画を定め、都市の健全な発展と秩序ある整備を図る。これにより住民の皆さんが住みよく、活動しやすいまちづくりや毎日の暮らしを豊かなものにしていく。（P35）

◇ な ◇

長野県地球温暖化対策条例：地球温暖化を防ぐため、事業活動、日常生活における地球温暖化対策を推進し、持続的に発展可能な社会の構築を目指すため制定（P19）

長野県の公共建築物・公共土木工事等における県産材利用方針：県内の公共建築物の整備及び公共土木工事等

において積極的に県産材（長野県内で素材生産された木材）の利用を促進するため方針及び「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」の規定により国が定めた基本方針に即して必要な事項を定めたもの。（P20）

二地域居住：団塊の世代のリタイアで、都市住民に広がることが予想されている生活様式。都会に暮らす人が、週末や一年のうちの一定期間を農山漁村で暮らすもの。田舎で暮らす期間としては、年間「1～3 か月連続」又は「毎月 3 日以上で通算一か月以上」などがある。（P41）

◇ は ◇

ハザードマップ：洪水などの自然災害が発生した場合に被害が想定される区域を地図に示し避難場所などの情報を記載したもの。住民に周知することにより、防災意識の向上、自主的な被害軽減行動を促進する。（P35）

パッシブハウス：「エネルギーの使用は極限まで減らしながらも、快適性は決して犠牲にしない」という考えをもとに 1991 年にドイツのパッシブハウス研究所によって確立された省エネ住宅標準。各国の法規によって定められた省エネ基準よりもはるかに上をいく省エネ基準で、国際的に採用されている PHPP ソフト（Passive House Planning Package）を用いて建物の熱損失計算を行う。（P19）

バリアフリー法：「高齢者、障害者等の移動の円滑化の促進に関する法律」の略称。平成６年に制定された「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（ハートビル法）が廃止され、平成 18 年６月に制定、同年 12 月に施行された。

ハートビル法からの主な見直し点は、既存建築物の基準適合努力義務の追加、市町村における移動等の円滑化に係る重点整備地区についての基本構想の策定、構想策定にあたっての住民参加の促進等（P36）

被災住宅再建支援制度：自然災害により一定規模以上の住宅が全壊又は居住困難となった場合、住宅の再建を支援するため解体撤去費用やローン利子等について助成する制度（P25）

一人当たり県民所得：県民所得は、生産活動に参加した県民（個人、企業等）にその対価として配分される所得。一人当たり県民所得は、県民所得を本県の総人口で除したもの。県内の経済活動の水準を表す指標の一つ。（P4）

一人当たり国民所得：国民所得は、生産活動に参加した国民（個人、企業等）にその対価として配分される所得。一人当たり国民所得は、国民所得を全国の総人口で除したもの。（P4）

福祉のまちづくり条例：旧ハートビル法（平成６年に制定された「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」の略称）に基づき長野県のもつ地域性を考慮し、よりきめ細かに高齢者や障害者等が円滑に利用できるような措置を講ずることを目的に制定した。（P36）

福祉目的空き家：県営住宅をグループホームや DV 被害者が入居する住宅として活用するため、あらかじめ一定の割合で確保しておく空き家（P25）

ふるさと信州・環の住まい：本県の住宅の目標像を提示し、その実現に向けて誘導することにより、県民の豊かな住環境を創出し、次の世代に引き継いでいくことを目的として、環境共生と地域の産業循環に配慮した信州の木造住宅「ふるさと信州・環(わ)の住まい」の基本指針を策定し、平成 21 年２月に公表。

基本指針の基準を満たした住宅を県が認定することにより、環境や地域の特性を踏まえた良質な木造住宅の整備を促進し、県民の豊かな住環境の実現、地球温暖化防止への寄与並びに県内の住宅産業の活性化を図ることとしている。（P18・P29）

◇ ま ◇

街なか居住：モータリゼーション（車社会）の進展と市街地の郊外への拡大により、空洞化しつつある中心市街地（街なか）に住むこと。中心市街地の活性化のためには、商業だけでなく、居住や公共公益サービス等のバランスのとれた市街地の再生が必要であり、特に定住人口を確保することが重要。（P13・P41）

マンション管理士：マンション管理組合のコンサルタントに必要とされる一定の専門知識を有している事を証明する国家資格。マンション管理士は、専門知識をもってマンション管理組合の運営、大規模修繕等を含む建物構造上の技術的問題、その他マンションの維持・管理に関して、管理組合の管理者等又はマンションの区分所有者などの相談に応じ、適切な助言や指導、援助等のコンサルティング業務を行う。マンション管理のスペシャリストとして、主に管理組合の立場でマンション管理に関する様々な問題の解決をサポートする。（P31）

マンションの修繕積立金に関するガイドライン：新築マンションの購入予定者に対し、修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての

判断材料を提供するために、平成 23 年４月に国土交通省が策定（P31）

免震構造・制震構造：地震等の横揺れに対して被害を受けないようにする構造。免震構造は建物下部に取り付ける免震装置（積層ゴムなど）によって揺れを上部構造に伝えにくくする構造。制震構造は、建物に取り付けた制震機構（ダンパーなど）によって揺れの反対方向に力を加えて揺れを抑える仕組み。（P34）

木材・木材製品の合法性、持続可能性の証明のためのガイドライン：違法伐採は、地球規模での環境保全、持続可能な森林経営の推進にとって極めて重要な課題であり、「違法に伐採された木材は使用しない」という基本的な考え方に基づいて、木材・木材製品の供給者が合法性、持続可能性の証明に取り組むに当たって留意すべき事項等について平成 18 年２月に林野庁が取りまとめたもの。（P19）

木質バイオマス：「バイオマス」とは、再生可能な生物由来の有機性資源（化石燃料は除く）のことで、間伐材や端材など木質資源からなるバイオマスのことを「木質バイオマス」という。（P18）

木造住宅耐震診断士：県内に居住若しくは勤務する建築士法第２条第１項に規定する１級建築士、２級建築士、木造建築士で戸建て在来木造住宅の耐震診断で必要となる診断の実施方法及び構造等の技術的評価方法に関する講習会を受講した後、長野県に長野県木造耐震診断士として登録した者。（P34）

木造伝統構法：柱（垂直材）と梁（水平材）を使って家を建てる構法を軸組構法といい、現在多くみられる壁に筋交いなどを入れ、柱と梁の接合部を金物で補強したものを在来工法という。

一方、戦前まで用いられていた太い梁と太い柱を使い、接合方法は木組みと呼ばれる木材を細工したもので行う寺社建築にみられる建て方を伝統構法と呼んでいる。（P20）

◇　や　◇

ユニバーサルデザイン：あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、国籍、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。（P13・P33）

◇　ら　◇

ライフスタイル：個人に合った生き方、無理をしない自己流の生き方。戦後のベビーブーム世代が伝統的な価値観に縛られない核家族単位の新しい生活を志向していることに関連して、主に商業・広告界で用いたのが始まり。（P12・P27）

ライフステージ：人の一生を、幼少年期、青年期、壮年期、老年期などと分けた、それぞれの段階。（P12・P27）

リバースモゲージ：逆抵当融資方式といい、持家を活用して生活資金や住替え資金を調達すること。通常のリバースモゲージは、老後の生活資金調達の一つで、持家を担保にして生活資金を借り、死亡後に家を売却して返済にあてる方式であるが、「住替え型」は他の住宅に移り住む資金調達のため、持家を貸し出し家賃収入を得る方式（P30）

リフォーム工事瑕疵保険制度：住宅リフォーム工事の請負人であるリフォーム事業者が、リフォーム工事部分の瑕疵について瑕疵担保責任を履行した場合に、その損害をてん補するもの。なお、リフォーム事業者が倒産等により瑕疵担保責任を履行できない場合には、リフォーム発注者に対して直接保険金が支払われる。（P30）

◇　その他　◇

DV（Domestic Violence）：ドメスティック・バイオレンス。配偶者からの身体に対する暴力又はこれに準ずる心身に有害な影響を及ぼす言動。（P25）

LCCM 住宅（Life Cycle Carbon Minus：宅ライフサイクルカーボンマイナス住宅）：住宅の長い寿命の中で、建設時、運用時、廃棄時においてできるだけの省 CO^2 に取り組み、かつさらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時の CO^2 排出量も含め生涯での CO^2 収支をマイナスにする住宅として提案されたもの。（P19）

NPO（Nonprofit Organization）：「営利を目的としない民間組織」の総称で、その活動は福祉、環境、文化、まちづくりなど多方面の分野に及ぶ。（P11・P19）

PFI（Private Finance Initiative）：公的機関が行ってきた社会資本整備に民間の事業とノウハウを導入することにより、公共サービスの向上と財政的な負担の軽減を図る取組（P24）