

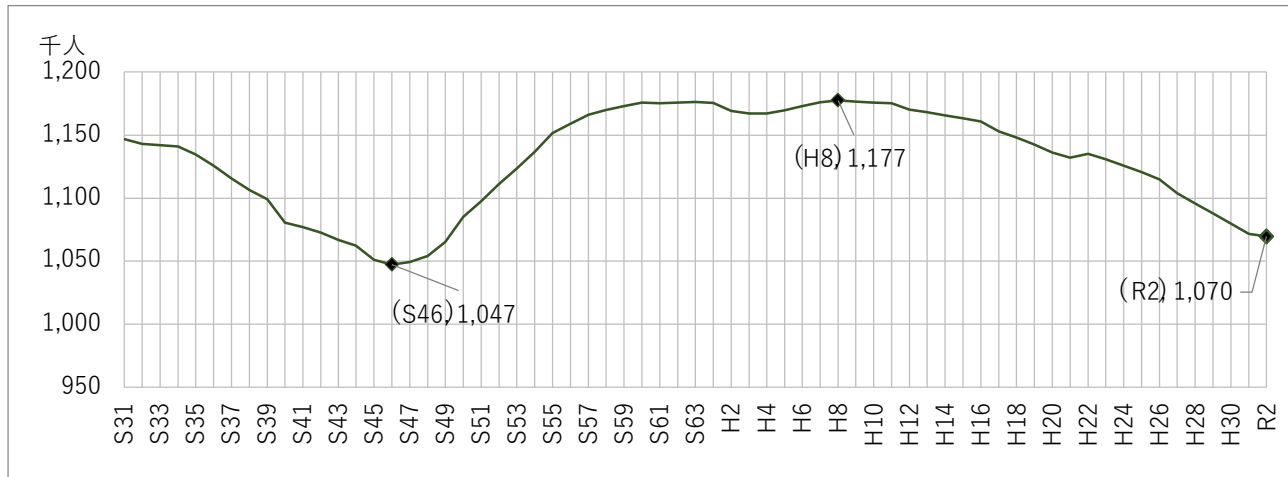
第2章 住生活の安定向上に関する施策を取り巻く課題

1 背景

1.1 人口と世帯数の減少

本県の人口は平成8年をピークに、減少に転じています。将来人口推計結果をみると、本県は全国より早いペースで人口が減少し、令和27年には令和2年と比較して23%減少することが予測されています。

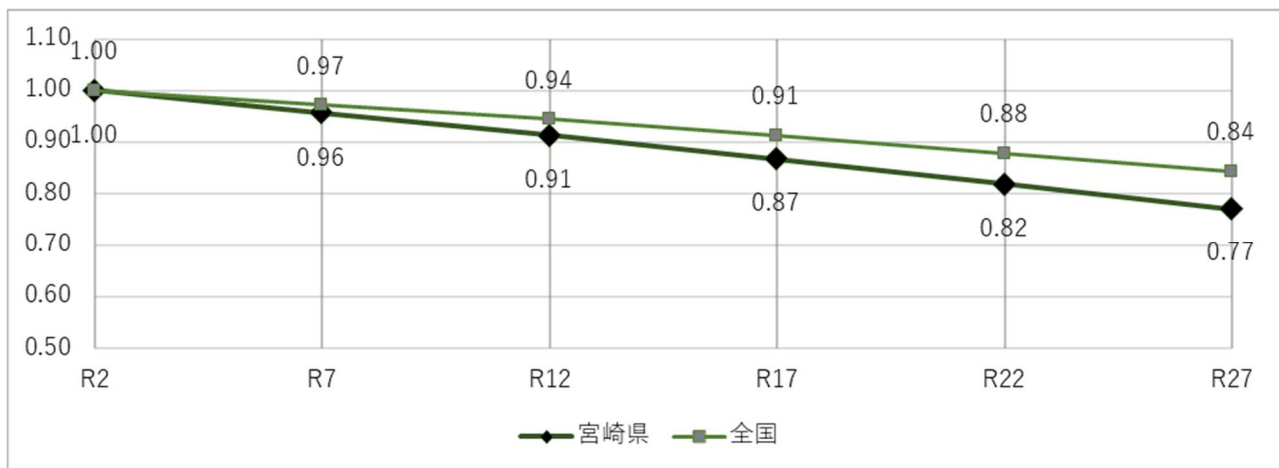
一方、人口減少下においても世帯数は増加を続けてきましたが、令和2年以降減少に転じる見込みです。また、世帯人員数は一貫して減少傾向にあり、昭和45年の3.52人/世帯から、令和22年には2.20人/世帯まで減少することが予測されています。



資料：S30、S35、S40、S45、S50、S55、S60、H2、H7、H12、H17、H22、H27、R2：国勢調査人口

資料：昭和31年から昭和34年：総務省「人口推計」

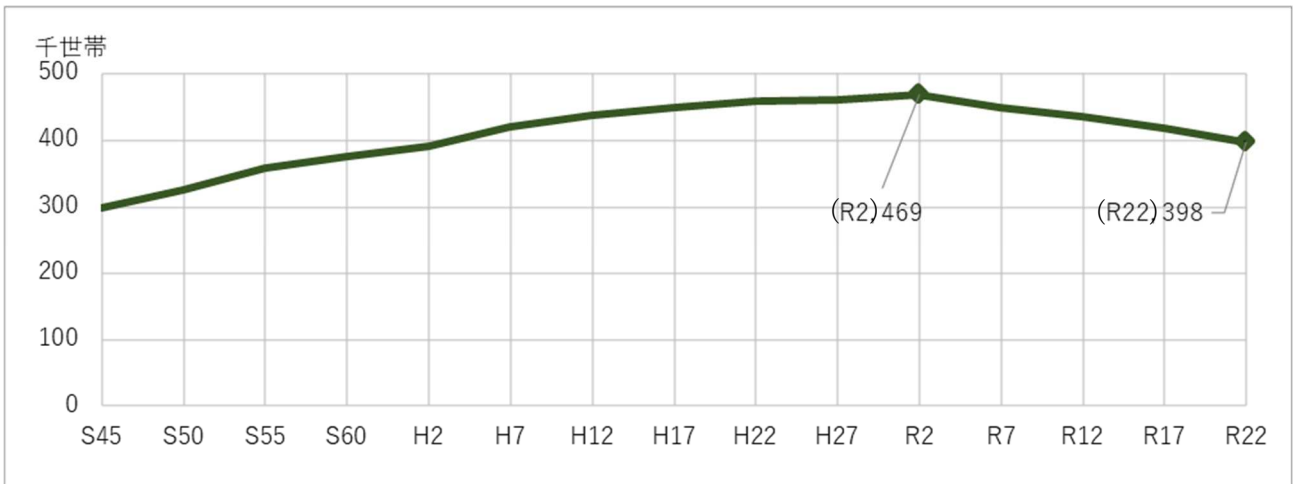
図2 宮崎県の人口



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

※ 日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位（死亡中位）推計、国立社会保障・人口問題研究所）

図3 将来推計人口の比率

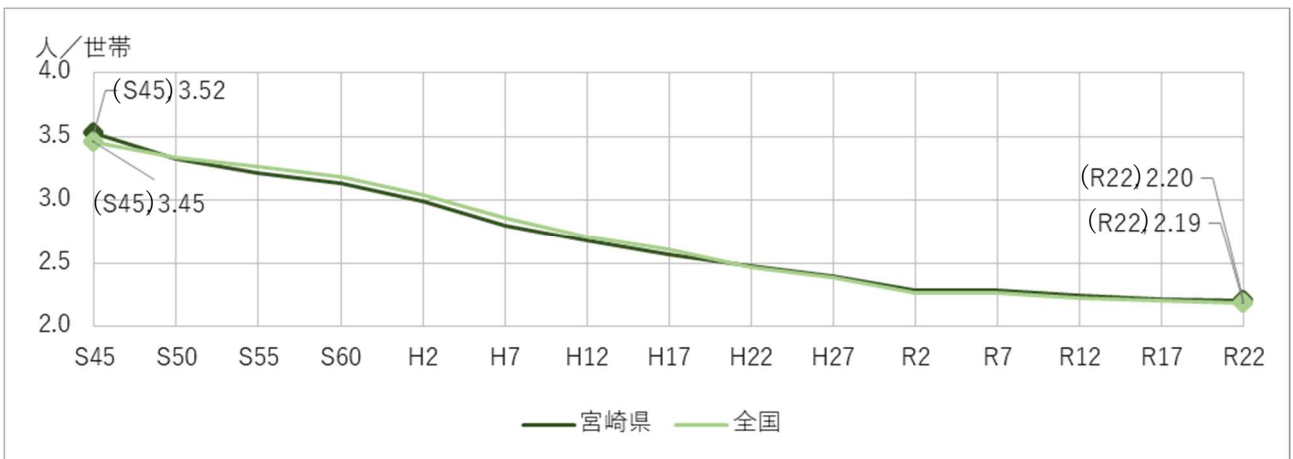


資料：世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯数—『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

資料：国勢調査：時系列データ：世帯：表番号1

※ R7年以降は推計値

図4 世帯数の推移



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（令和12年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位（死亡中位）推計、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：世帯主の男女・年齢5歳階級別・家族類型別世帯数—『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）

資料：国勢調査：時系列データ 男女，年齢，配偶関係：表番号1

※ R7年以降は推計値 1世帯あたり人員 = 人口 / 一般世帯総数

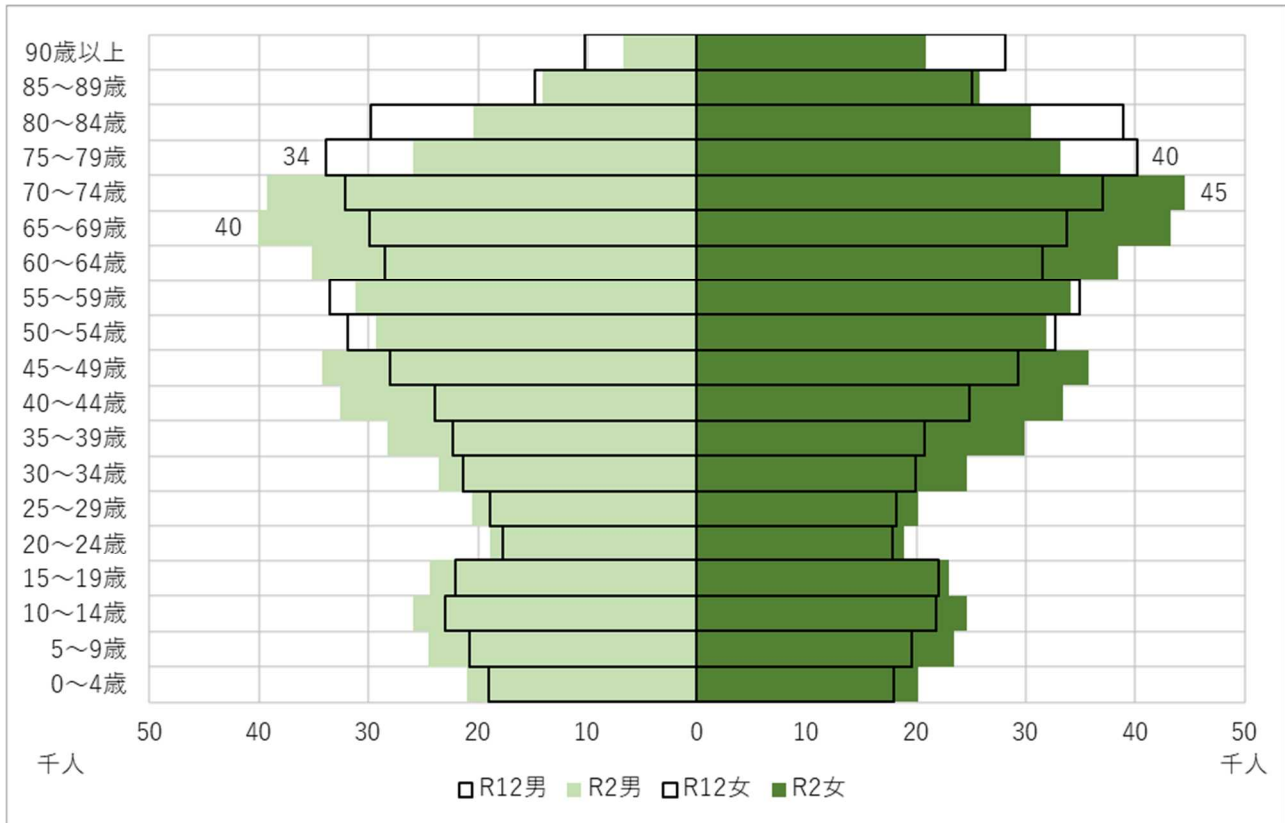
図5 1世帯あたりの人員の推移



1.2 少子高齢化

令和2年と令和12年の10年間の人口ピラミッドの違いをみると、75歳未満はほぼ全ての年齢階級で減少しています。また、年少人口（0～14歳）の年齢階級は全て減少しており、少子化が進展していることがわかります。一方、75歳以上人口の増加は明らかです。

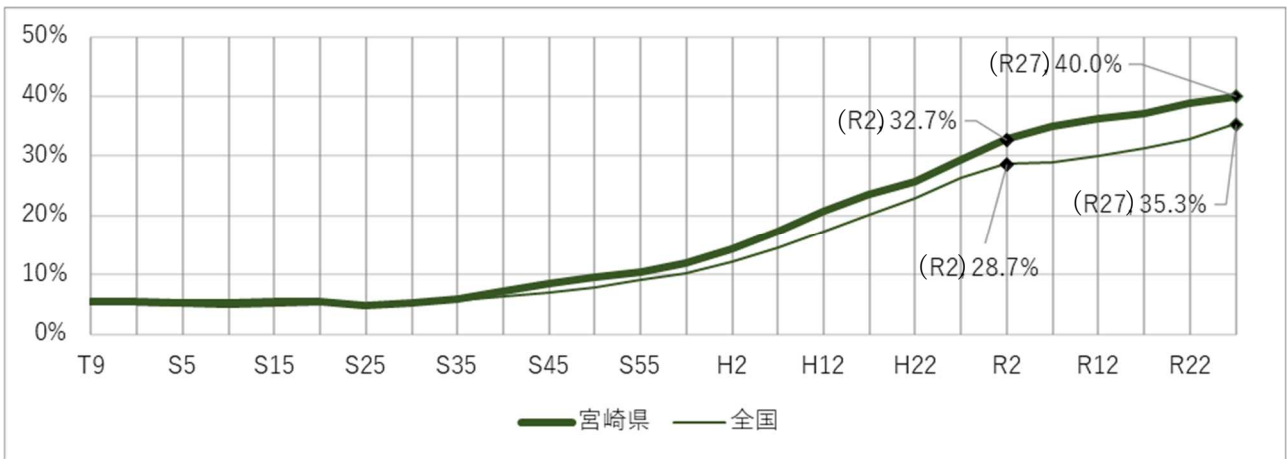
将来の高齢化率⁵の推移をみると、本県は令和27年で40.0%になることが推計されています。令和7年以降の推計値では全国との高齢化率の差が約5ポイントで推移しており、全国と比較して本県の高齢化が進行していることがわかります。



資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（令和12年は10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

図6 人口ピラミッド（令和2年、令和12年）

⁵ 総人口に占める65歳以上の人口割合。老年人口比率ともいう。



資料：国勢調査：時系列データ：男女，年齢，配偶関係：表番号2,3

資料：将来の地域別男女5歳階級別人口（各年10月1日時点の推計人口：令和2年は国勢調査による実績値、国立社会保障・人口問題研究所）

資料：日本の将来推計人口（平成29年推計）（出生中位（死亡中位）推計、国立社会保障・人口問題研究所）

※ 令和7年以後は推計値

図7 高齢化率の推移

1.3 新たな住宅セーフティネット制度への対応

住宅確保要配慮者の増加に対応するため、住宅セーフティネット法が施行されました。これを受け、「住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅（セーフティネット登録住宅）の登録制度」、「登録住宅の改修や入居者への経済的支援」、「住宅確保要配慮者に対する居住支援」という3つの大きな柱から成る新たな住宅セーフティネット制度がスタートしています。本県においても新たな住宅セーフティネット制度に対応するための取組を推進していく必要があります。

1.4 災害に対する不安の高まり

平成17年9月の台風14号は、住宅の全壊1,136棟、半壊3,381棟と、本県に大きな被害を及ぼしました。

また、平成23年には新燃岳が噴火し、火山灰や噴石による被害が広範囲に及びました。

さらに、平成28年4月の熊本地震⁶は、気象庁震度階級では最も大きい震度7を観測するとともに、平成7年以降の内陸型地震において一連の地震回数（マグニチュード3.5以上）が最多となりました。

近年、地球温暖化の影響等により時間雨量が50mmを上回る豪雨が全国的に増加しているなど、雨の降り方が局地化・集中化・激甚化しています。令和2年7月豪雨では各地で大雨となり、熊本県球磨川等の大河川で氾濫が相次いだほか、土砂災害、低地の引水等により、人的被害や物的被害が大きく発生しました。

今後は、日向灘を含めた太平洋沿岸で想定される「南海トラフ⁷巨大地震」の発生により、東日本大震災を超える甚大な被害が想定されており、地震や津波に対する一層の備えが必要となっています。

⁶ 県内では、高千穂町、美郷町、椎葉村において震度5強を観測し、一時約150人が自主避難をした。この地震の影響で、高千穂町では200戸が停電し、2600世帯で断水した。県北部では国道218号などで落石やがけ崩れが多数発生した。（資料：「災害記憶の伝承」平成29年3月宮崎県）

⁷ 駿河湾から遠州灘、熊野灘、紀伊半島の南側の海域及び土佐湾を経て日向灘沖までのフィリピン海プレート及びユーラシアプレートが接する海底の溝状の地形を形成する区域。南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく南海トラフ地震防災対策推進地域に県内全域が指定され、さらに特別強化地域に宮崎市をはじめ5市5町が指定されている。





1.5 脱炭素社会の実現

平成 27 年に採択されたパリ協定において、我が国は令和 12 年度までに温室効果ガスを 46% 減少（平成 25 年度比）することが目標として定められています。

目標達成のためには各分野の徹底した省エネが必要であり、住宅・建築物分野においても 40%の減少が求められていることを受け、令和 3 年 4 月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」（平成 27 年法律第 53 号。以下「建築物省エネ法」という。）が改正され、戸建住宅等の省エネ性能について建築士から建築主への説明義務制度等がスタートしています。また、令和 2 年 10 月には国において 2050 年カーボンニュートラルが宣言され、本県も令和 3 年 3 月に「2050 年ゼロカーボン社会づくり」を目指すことを宣言しました。2025 年には小規模住宅も省エネ基準⁸の適合義務化が予定されていることに加え、さらなる省エネ基準の強化や再生エネルギーの利用推進が求められることとなりました。

1.6 多様な住まい方と新技術活用への対応

平成 28 年から推進されてきた働き方改革⁹により個人の状況に応じた多様な住まい方が注目されていた中、コロナ禍¹⁰を契機として、テレワーク¹¹等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住¹²等の複数地域での住まいを实践する働き方が本格的に進みつつあります。

また、住宅産業もコロナ禍を契機として、遠隔・非接触の顧客対応や契約交渉等、DX（デジタルトランスフォーメーション）¹³等の対応が求められています。

⁸ 建築物のエネルギー消費性能の向上を図るために設けられた基準。省エネ法の改正と共に度々見直しが行われてきた。令和 3 年の省エネ法の改正により、戸建住宅等の省エネ基準への適合について建築士から建築主への説明義務制度等が開始。

⁹ 個々の事情に応じ、多様な働き方を選択できる社会を実現し、働く人一人ひとりがより良い将来の展望を持てるようにすることを目指す取組。

¹⁰ 新型コロナウイルスが招いた災難や危機的状況。

¹¹ 情報通信技術を活用した、場所や時間にとらわれない柔軟な働き方。

¹² 主な生活拠点とは別の特定の地域に生活拠点（ホテル等も含む。）を設ける暮らし方。

¹³ 情報通信技術の浸透が人々の生活をあらゆる面でより良い方向に変化させること。

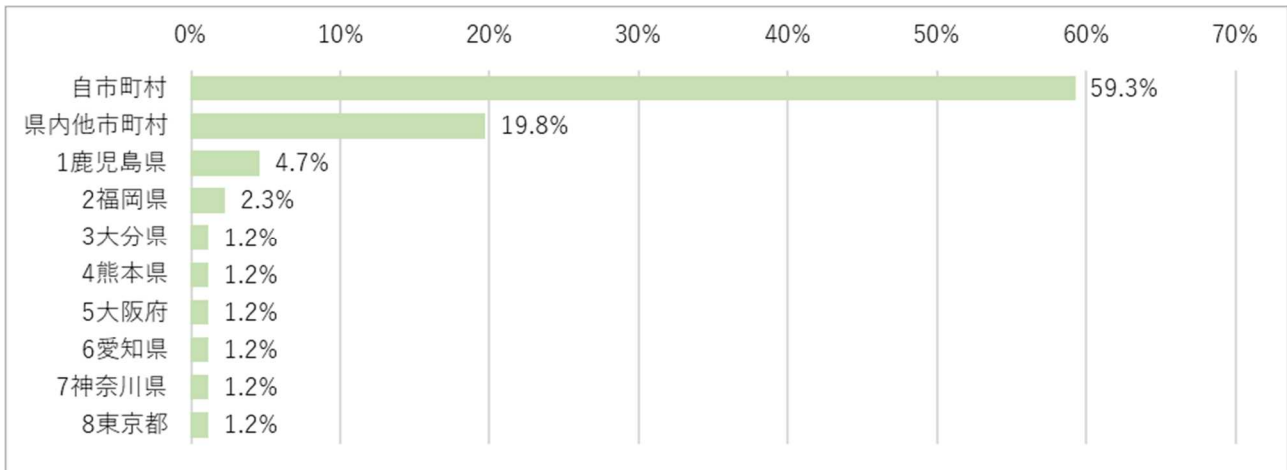


2 本県の住宅事情

2.1 社会環境の変化

2.1.1 居住の場の多様化について（住み替えの状況）

本県において平成 26 年以降に現住所に住み替えた世帯の従前地をみると、自市町村の住み替えが 59.3%、次いで県内各市町村からの住み替えが 19.8%となっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査¹⁴：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 68-2

※ 住み替えした普通世帯：平成 26 年以降現住居に入居した普通世帯

※ 従前地：主生計者の従前地

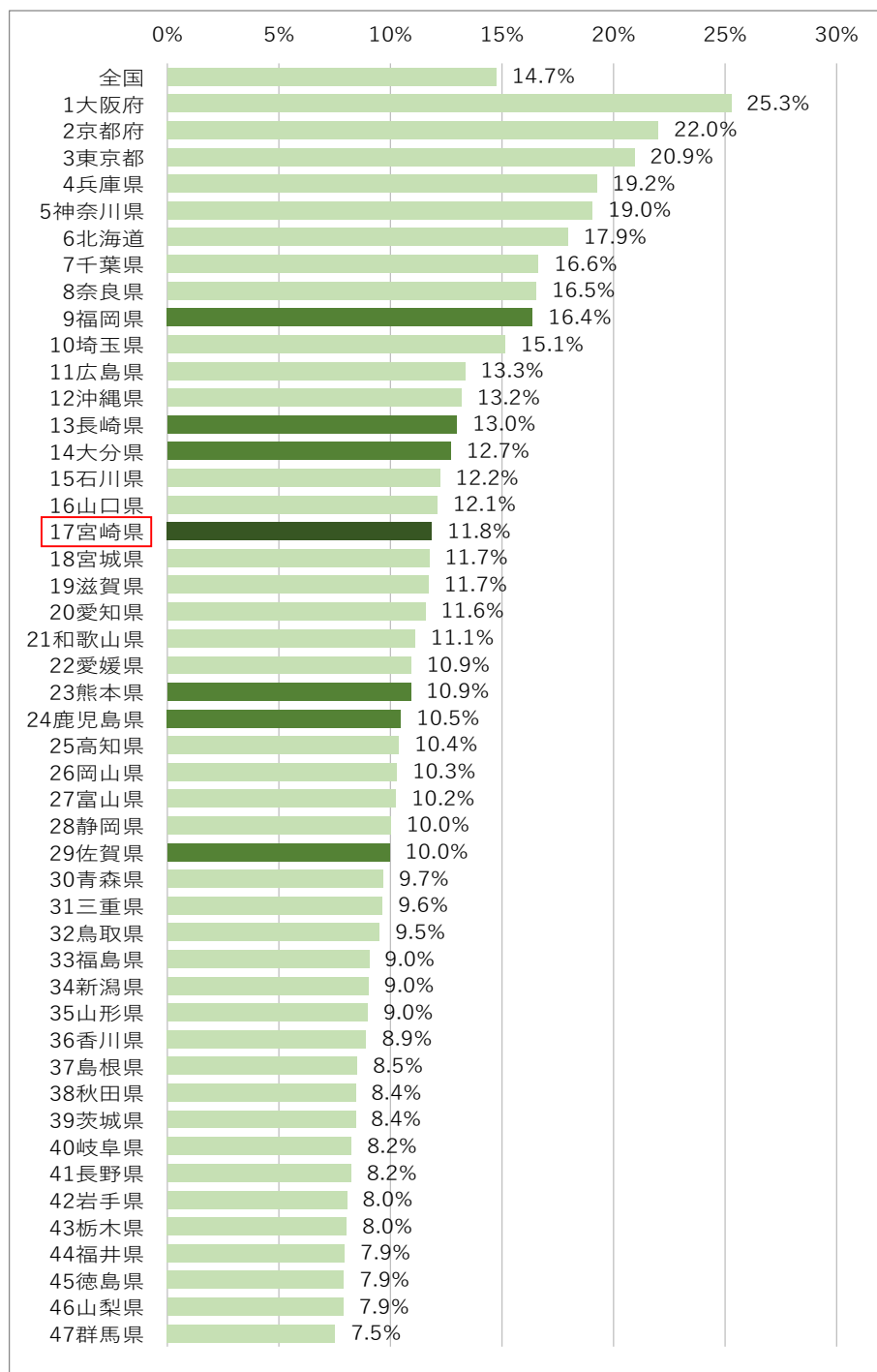
※ 平成 26 年以降現住居に入居した普通世帯総数に対する比率

図 8 住み替えした世帯の従前居住地別世帯数

¹⁴ 住宅及び世帯の居住状況の実態を把握し、その現状と推移をあきらかにすることを目的として、総務省が 5 年毎に実施する統計調査。



中古住宅取得により持家を取得した比率の都道府県比較をみると、本県は 17 位、11.8%でやや高位にあるものの、全国平均 14.7%よりは低い値です。その他空き家¹⁵が平成 25 年の 43,600 戸から平成 30 年の 49,900 戸に 6,300 戸増加している現状を考えると、中古住宅の流通はあまり普及していない状況です。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 101-2

※ 持家総数に対する比率

図 9 都道府県別中古住宅購入による持家の比率

¹⁵ 賃貸用や売却用以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

2.1.2 在宅勤務へのニーズについて

国土交通省が実施した「住まいに関する意識等に関する調査」¹⁶では、新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務が増加したと回答したのは34.9%であり、頻度で最も高いのは週4から5回です。

本県の住宅の延床面積をみると、持家に比べて面積が小さい共同住宅の民営借家¹⁷において都道府県比較でみると18位、42.60 m²と中位ですが、住宅内テレワークスペース等の確保が課題です。

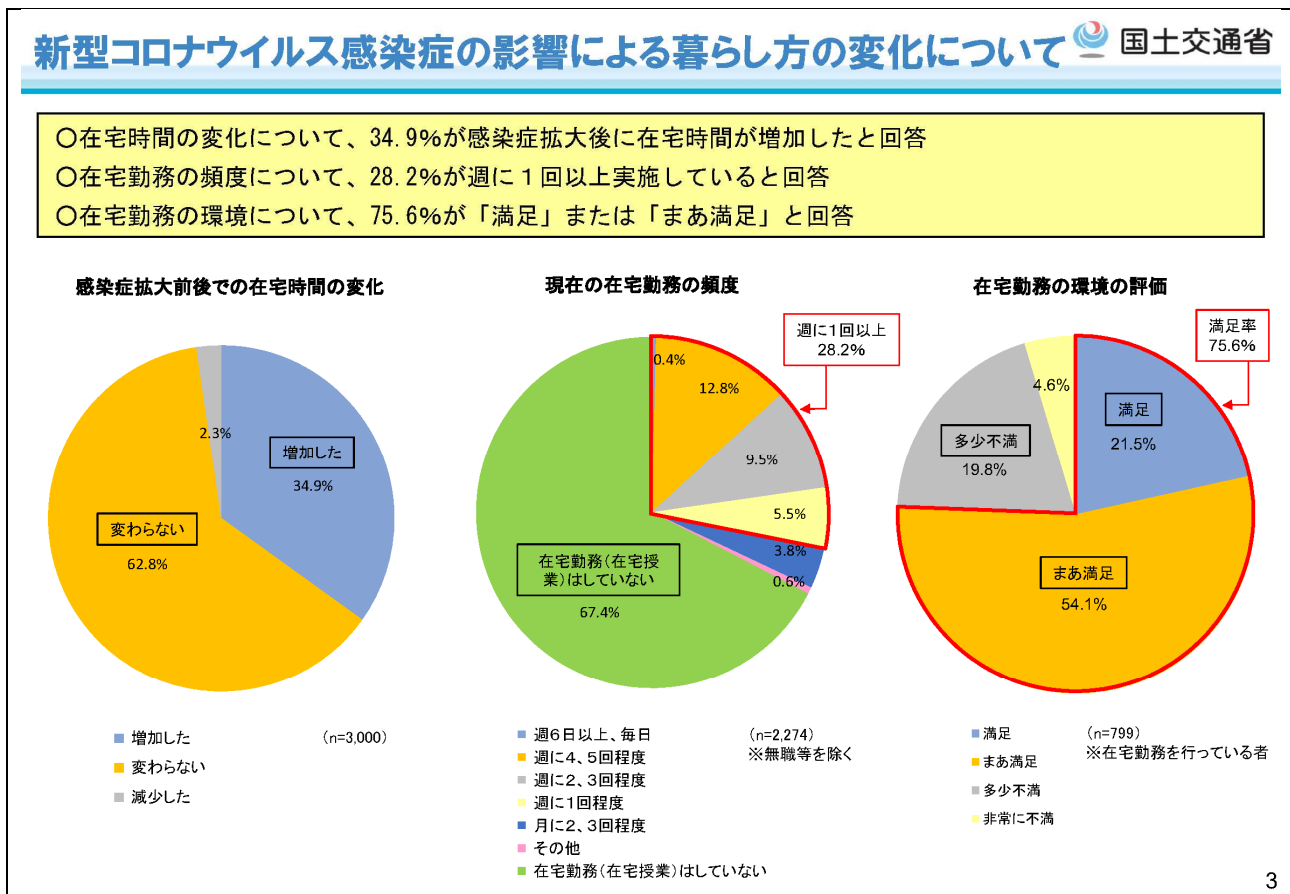


図 10 新型コロナウイルス感染症の影響による暮らし方の変化¹⁸

¹⁶ 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） 回収数：3,000 調査期間：令和2年10月13日～令和2年10月16日 回収数の内訳（家族構成）：単身604・夫婦806・夫婦と子1,008・左記以外582

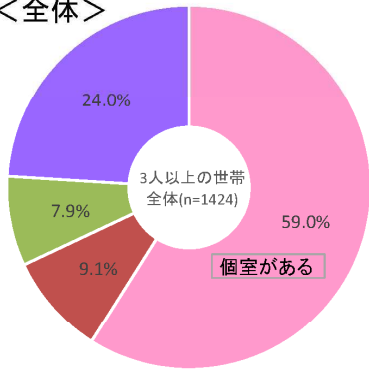
¹⁷ 国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、会社等が所有・管理し、その職員等を居住させている住宅（給与住宅）でないもの。

¹⁸ 図版出典：国土交通省第54回住宅宅地分科会資料「我が国の住生活をめぐる状況等について」
https://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/house02_sg_000180.html 次ページも同資料より



在宅勤務の環境について(3人以上世帯を対象)

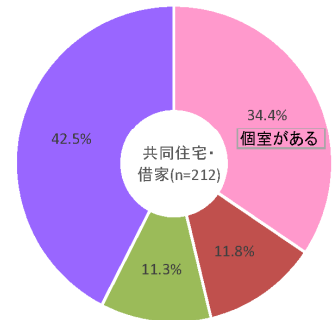
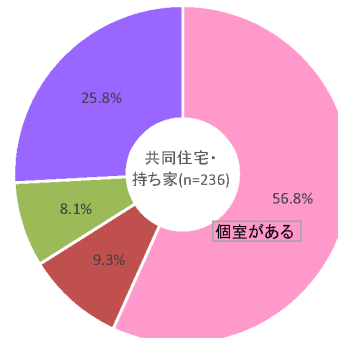
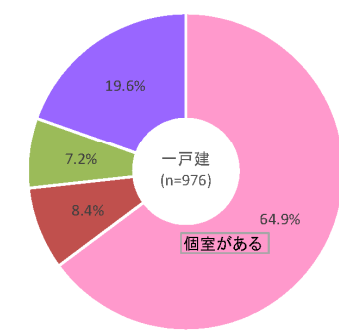
<全体>



○一戸建では約65%、共同住宅の持ち家では約55%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、それぞれ約2割が個室やスペース等がないと回答

○共同住宅の借家では、約35%の世帯が在宅勤務に専念できる個室があると回答し、4割以上の世帯が個室やスペース等がないと回答

- 個室がある
- 仕切られたスペースがある
- 仕切られてはいないが専用のスペースがある
- 個室やスペースなどはない



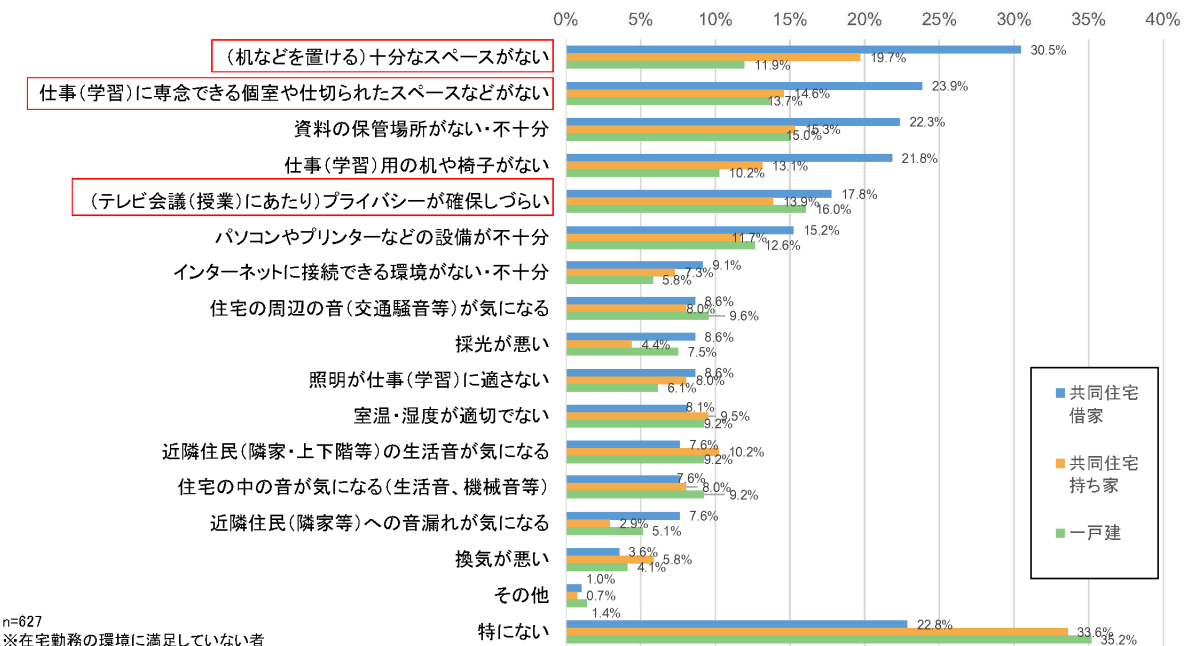
※ 単身世帯や夫婦のみ世帯を除く3人以上世帯(n=1424)を対象

4

在宅勤務に際しての住宅に対する不満点について

○共同住宅では十分なスペースがないことに対する不満が最も高く、借家では約3割となっている。

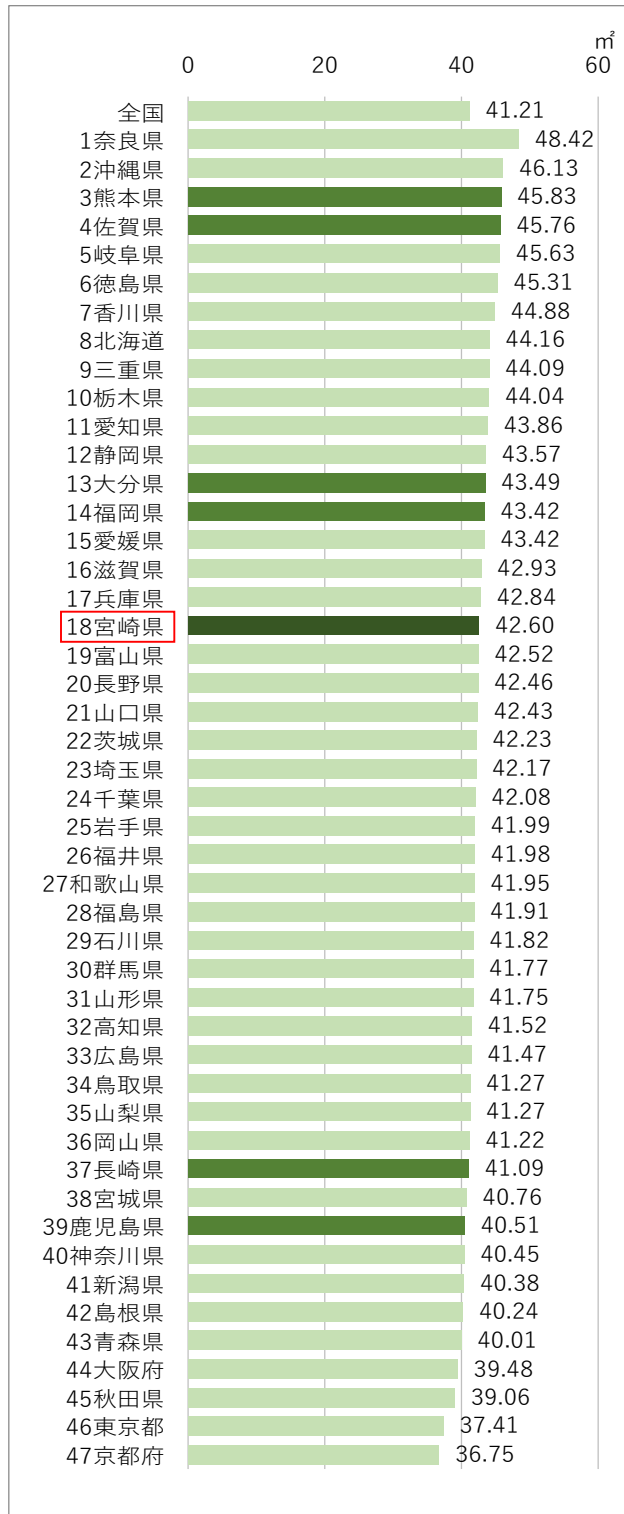
○一戸建ではプライバシーの確保に対する不満が最も高くなっている。



n=627
※在宅勤務の環境に満足していない者

5

図 11 在宅勤務の環境及び住宅に対する不満



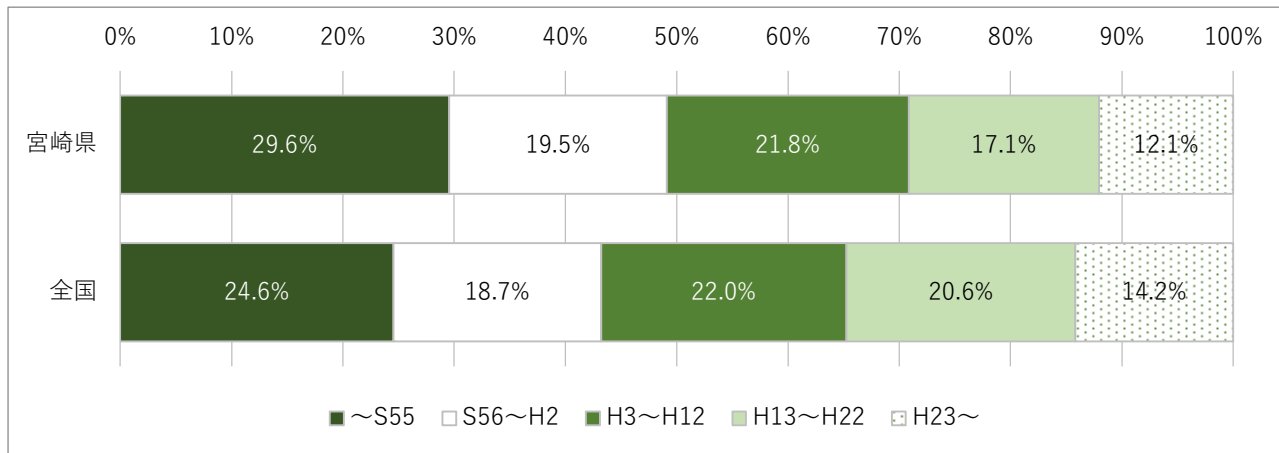
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号11-1

図12 都道府県別共同住宅民営借家の延床面積



2.1.3 災害への備えについて（住宅の建築時期別比率）

住宅の建築時期別比率をみると、本県は旧耐震設計基準¹⁹に該当する昭和 55 年以前に建築された住宅が 29.6%と全国より 5.0 ポイント高く、全体的に古い住宅が多い状況です。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 6-1

※ 住宅総数に対する比率

※ 統計では数年単位で示されている住宅数を 10 年単位に換算している

※ 平成 23 年以降は平成 30 年 9 月までの数値

図 13 建築時期別比率

¹⁹ 建築基準法の構造規定が大幅に見直された昭和 56 年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた、建築物が最低限満たすべき地震への耐性基準



2.1.4 南海トラフ巨大地震における被災者の住まいの想定

内閣府では「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」を開催し、平成 29 年 8 月 29 日に「論点整理」を公表しています。この検討会の趣旨は以下のとおりです。

首都直下地震や南海トラフ地震等の大規模災害においては、圧倒的な住宅不足により、被災者の広域的な避難が発生し、応急的・一時的な住まいの生活が長期化するほか、被災地方公共団体の事務負担等が大幅に増加することが予想される。

これらの状況に的確に対応し、被災者の住まいを迅速に確保するとともに、住宅再建・生活再建を円滑に進めるため、大規模災害時における被災者の住まいの確保にあたっての課題等について整理し、今後の方向性について検討する。

論点整理の資料では、南海トラフ巨大地震における応急借上住宅供与戸数及び応急建設住宅必要戸数について、以下のとおり想定しています。

- 約 105 万戸から 205 万戸の応急仮設住宅が必要になると見込まれる。
- 可能な限り賃貸用の空き家を活用する場合、南海トラフ巨大地震の被害が想定される地域では約 121 万戸の民間賃貸住宅を応急借上住宅として活用することとなり、自治体の事務手続きの負担は膨大になると想定。
- 応急仮設住宅の必要戸数について可能な限り賃貸用の空き家を活用したとしても、中部地方で約 37 万戸、四国地方で約 25 万戸、近畿地方で約 19 万戸、九州地方では約 4 万戸の応急建設住宅が必要。

表 1 南海トラフ巨大地震における応急借上住宅供与戸数及び応急建設住宅必要戸数²⁰

南海トラフ 巨大地震	応急仮設住宅 想定必要戸数	賃貸用の住宅 空き家戸数 ^{※1}	応急借上住宅 供与戸数 ^{※2}	応急建設住宅 必要戸数 ^{※3}
関東地方	47,907	1,350,600	47,907	—
中部地方	743,849	445,700	377,788	366,061
近畿地方	705,123	561,900	517,241	187,882
中国地方	107,628	176,300	107,628	—
四国地方	338,689	92,800	92,800	245,889
九州・沖縄地方	109,486	323,700	65,030	44,456
計	2,052,680	2,951,000	1,208,394	844,288

※1 総務省「平成 25 年住宅土地統計調査」(腐朽・破損なしの戸数)

※2 可能な限り賃貸用空き家に対応した場合で各県ごとの戸数を合計したもの。実際には、既存の空き家が全て応急借り上げ住宅として活用できるわけではない。

※3 ブロック内で必要戸数を確保しようとする場合。

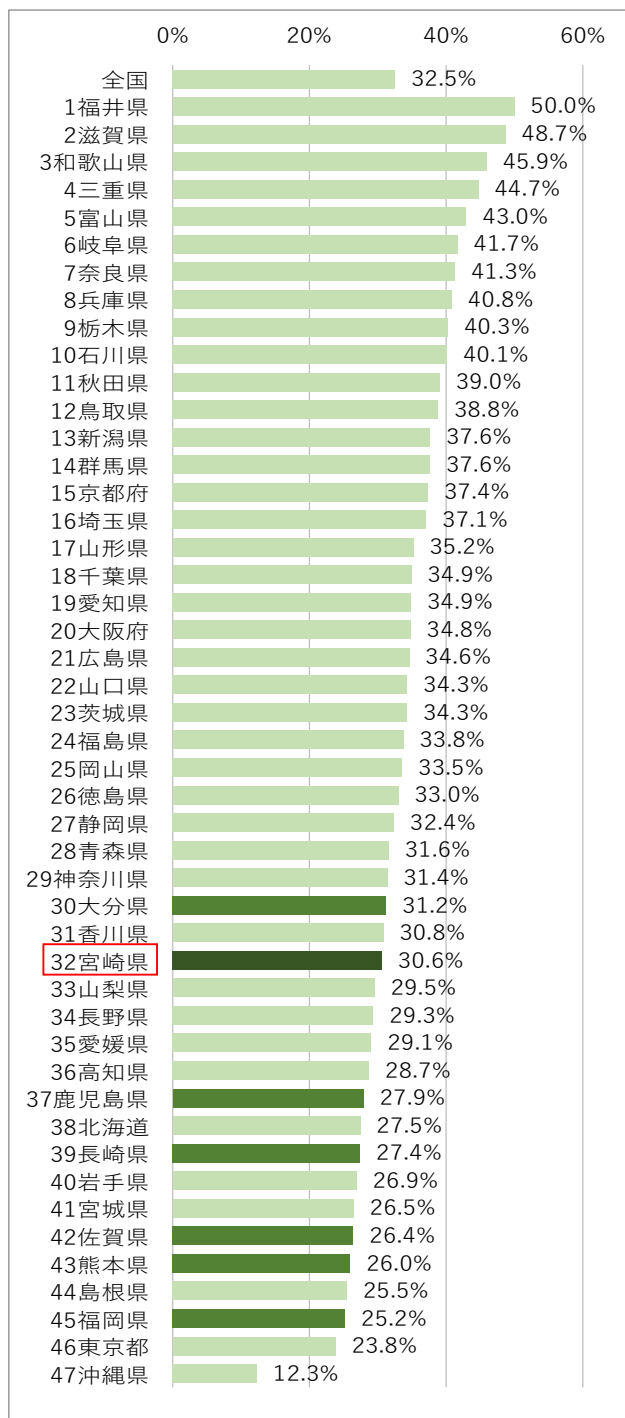
²⁰ 図版出典：内閣府 「大規模災害時における被災者の住まいの確保策に関する検討会」論点整理参考資料
<http://www.bousai.go.jp/kaigirep/hisaishasumai/index.html>



2.2 居住者・コミュニティの現状

2.2.1 子育て世帯の住宅について（持家率等）

子育て世帯の持家率の都道府県比較をみると、本県は32位、30.6%とやや低位にあります。



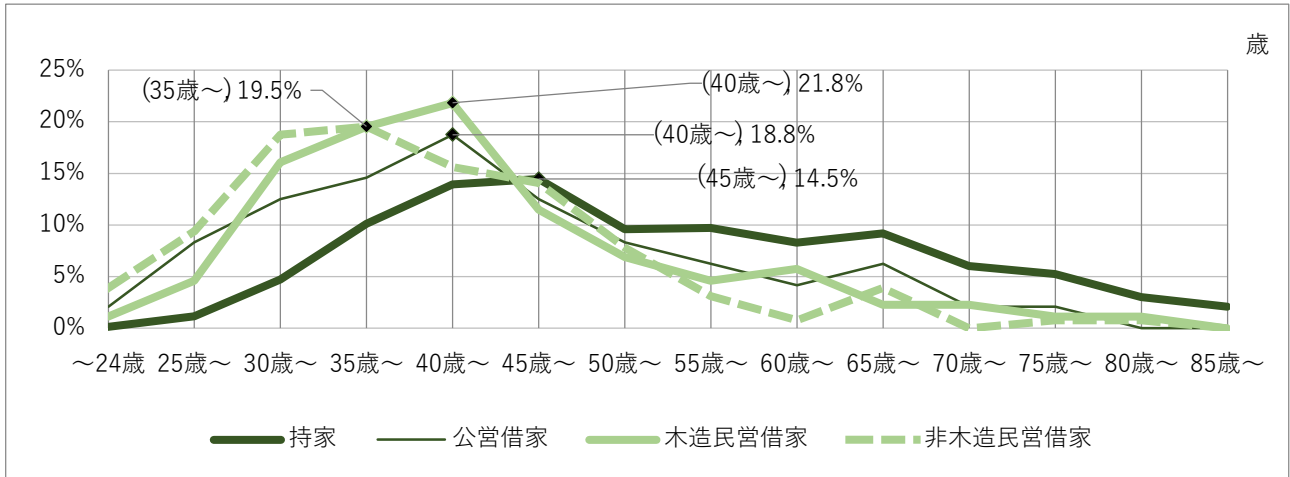
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号40

※ 主生計者年齢35歳未満の夫婦のみ世帯、夫婦と子供から成る普通世帯総数に対する比率

図14 都道府県別若年子育て世帯の持家率



子育て世帯（夫婦と子の世帯）のみ抽出して住宅の所有関係別に主生計者年齢別分布をみると、持家では45歳以上50歳未満がピーク、非木造民営借家は35歳以上40歳未満がピークであるのに対し、木造民営借家は40歳以上45歳未満がピークです。非木造民営借家の方がより若い世代に需要が高いと言えます。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号40

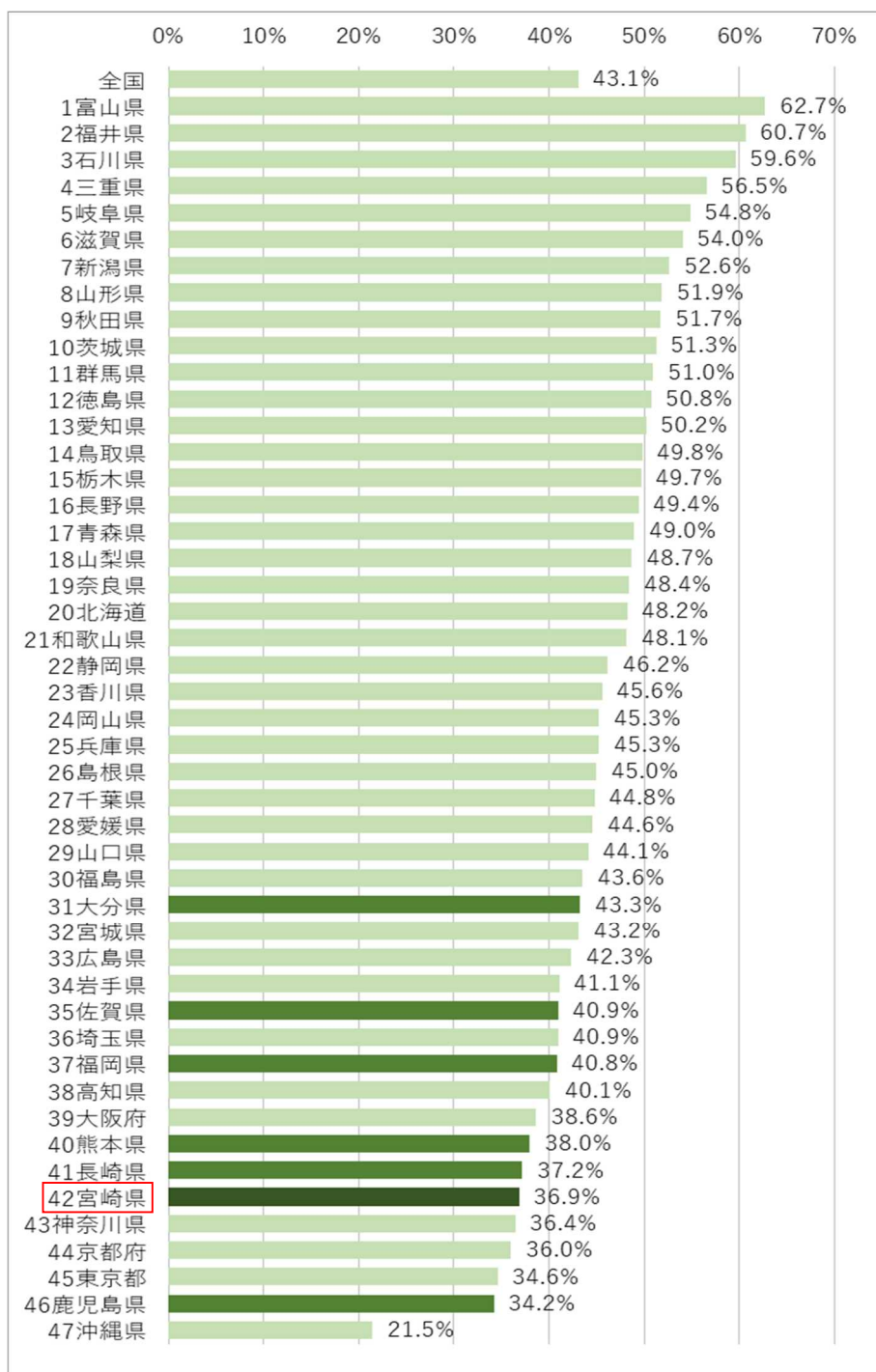
※ 子育て世帯：夫婦と子供から成る世帯で夫婦のいずれかが家計を主に支える者の世帯

※ 子育て世帯の住宅の所有関係別世帯数総数に対する比率

図 15 住宅の所有関係別世帯の主生計者年齢別比率（子育て世帯）



都道府県別に、子育て世帯（夫婦と18歳未満の者から成る世帯）の誘導居住面積水準²¹達成率をみると本県は42位、36.9%で下位にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号78-1

※ 夫婦と18歳未満の者から成る主世帯総数に対する比率

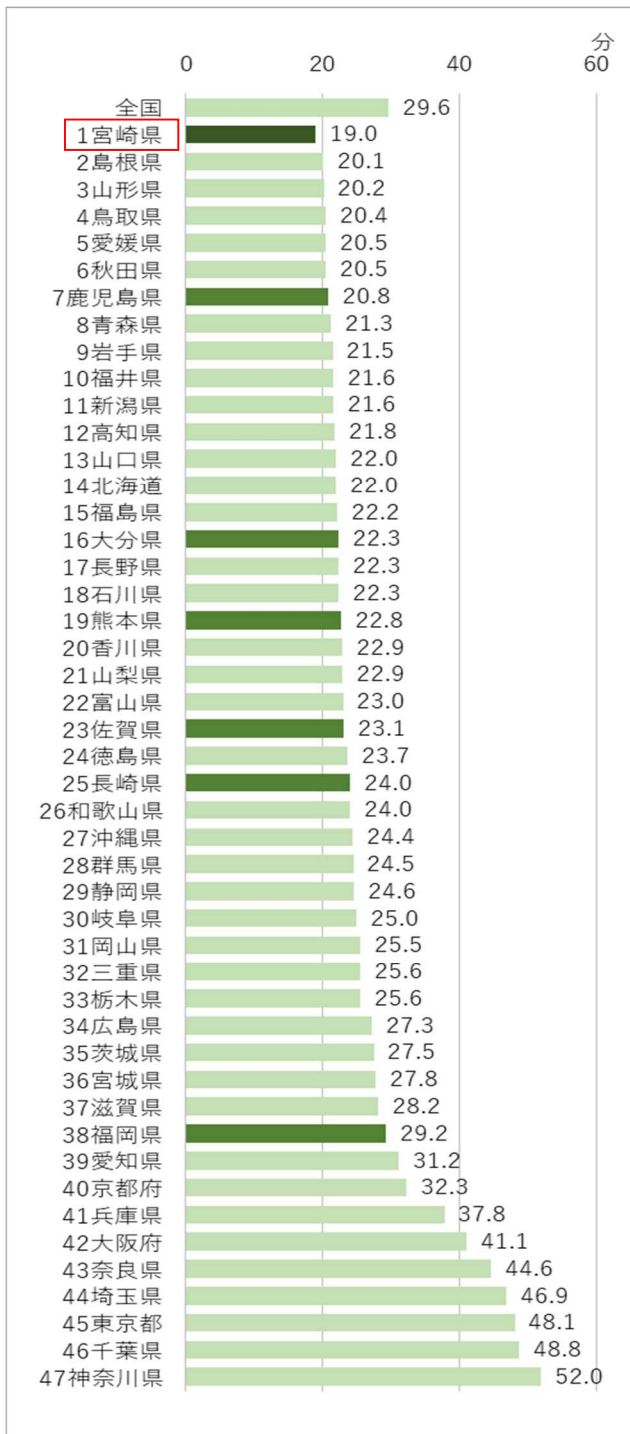
図16 都道府県別子育て世帯の誘導居住面積水準達成世帯率

²¹ 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。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、都市部の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。



2.2.2 子育てしやすい居住環境について（通勤時間）

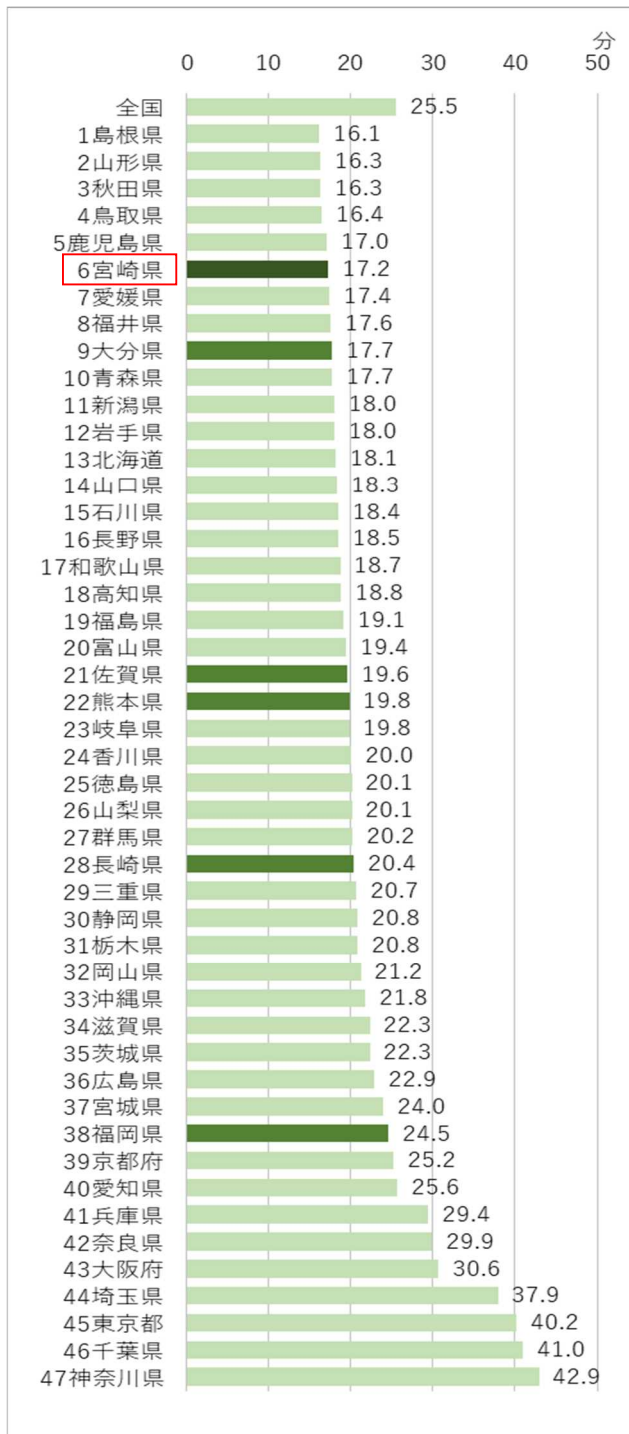
持家の通勤時間の都道府県比較をみると、本県は 1 位、19.0 分と最も短く、借家も同様の傾向で、6 位、17.2 分です。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 59-2-2

※ 家計を主に支える者が雇用者である主世帯に限定

図 17 都道府県別持家の通勤時間中位数



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 59-2-2

※ 家計を主に支える者が雇用者である主世帯に限定

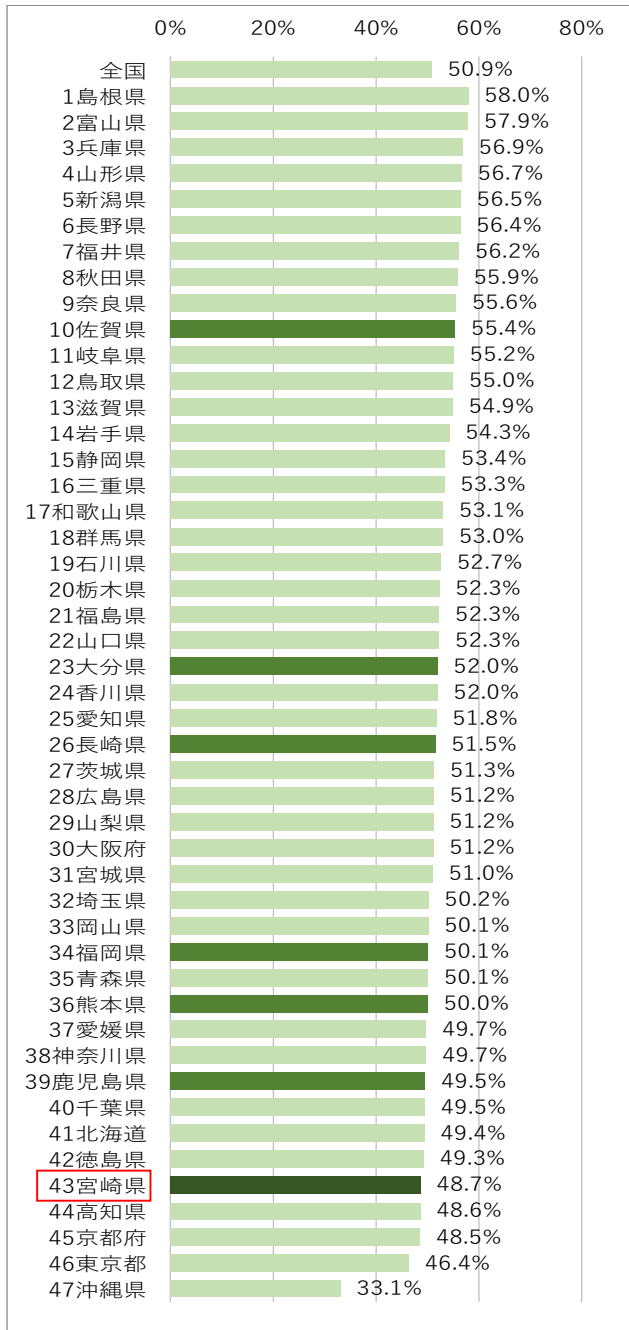
※ 持家以外：借家及び同居・非住宅

図 18 都道府県別持家以外の通勤時間中位数



2.2.3 高齢者、障がい者等の住まいについて（高齢者等のための設備、リフォーム等）

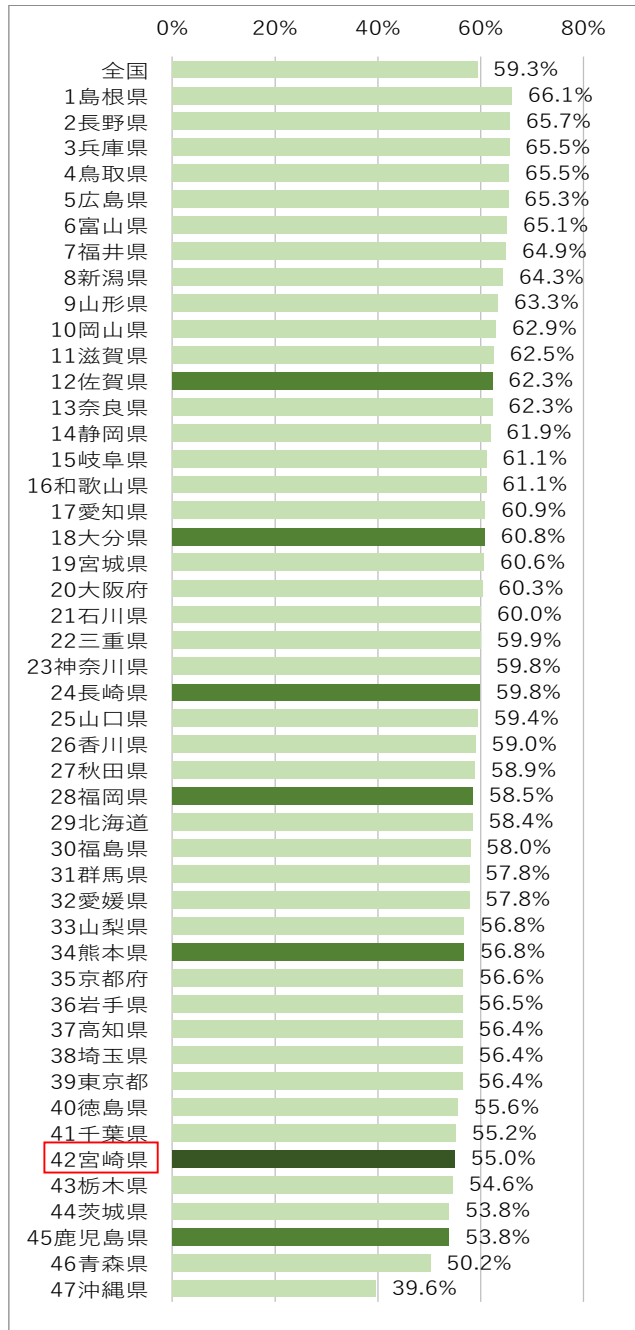
高齢者等のための設備がある住宅²²の比率の都道府県比較をみると、本県は 43 位、48.7%で低位にあります。特に高齢者が多いと思われる昭和 55 年以前に建築の住宅では 42 位、55.0%を占めています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 26-1

※ 住宅総数に対する比率

図 19 都道府県別高齢者等のための設備がある住宅の比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 26-1

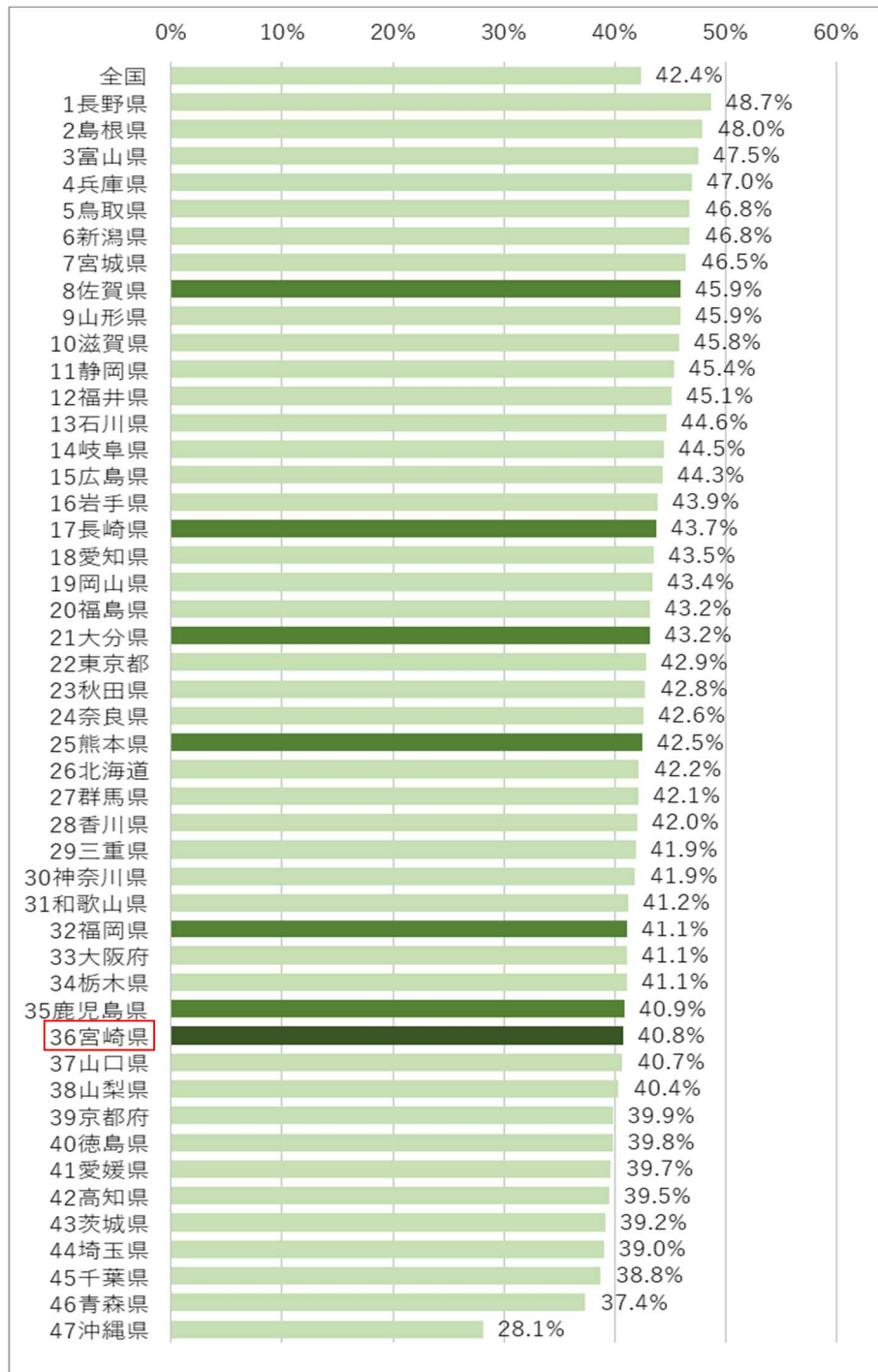
※ 建築時期が昭和 55 年以前の戸建持家総数に対する比率

図 20 都道府県別建築時期が昭和 55 年以前の戸建持家のうちの高齢者等のための設備がある住宅の比率

²² 「廊下などが車いすで通行可能な幅」、「段差のない屋内」、「道路から玄関まで車いすで通行可能」等の設備を備えた住宅



都道府県別に高齢者が居住する世帯の一定のバリアフリー化²³率をみると、本県は 36 位、40.8%で下位にあります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅の構造等に関する集計：表番号 230-2

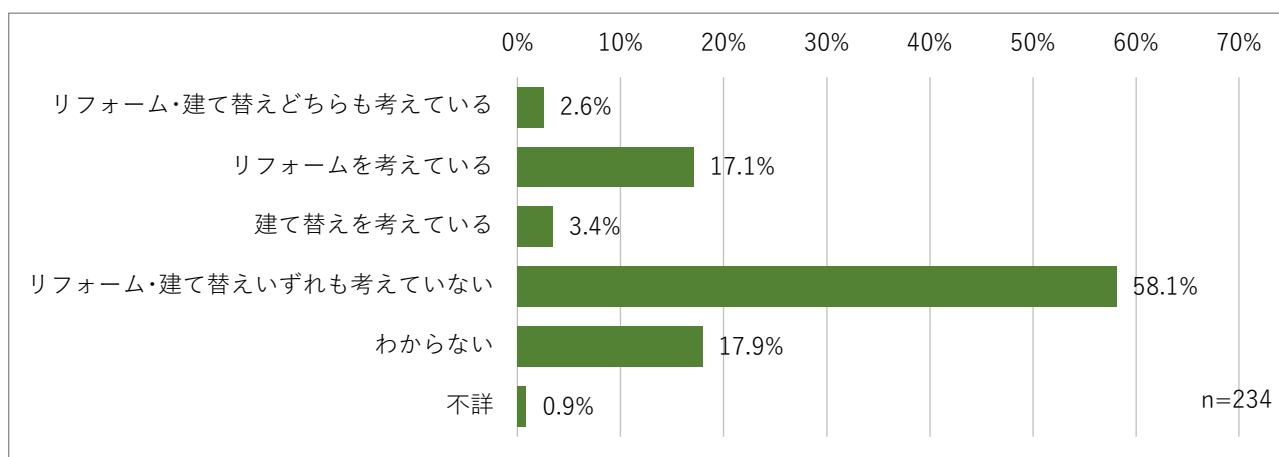
※ 65 歳以上の世帯員のいる主世帯数に対する比率

図 21 都道府県別高齢者が居住する世帯の一定のバリアフリー化率

²³ 障がい者や高齢者等の体の不自由な方が生活するうえで行動の妨げになる障壁を取り除いた、人にやさしい生活空間に変えること。



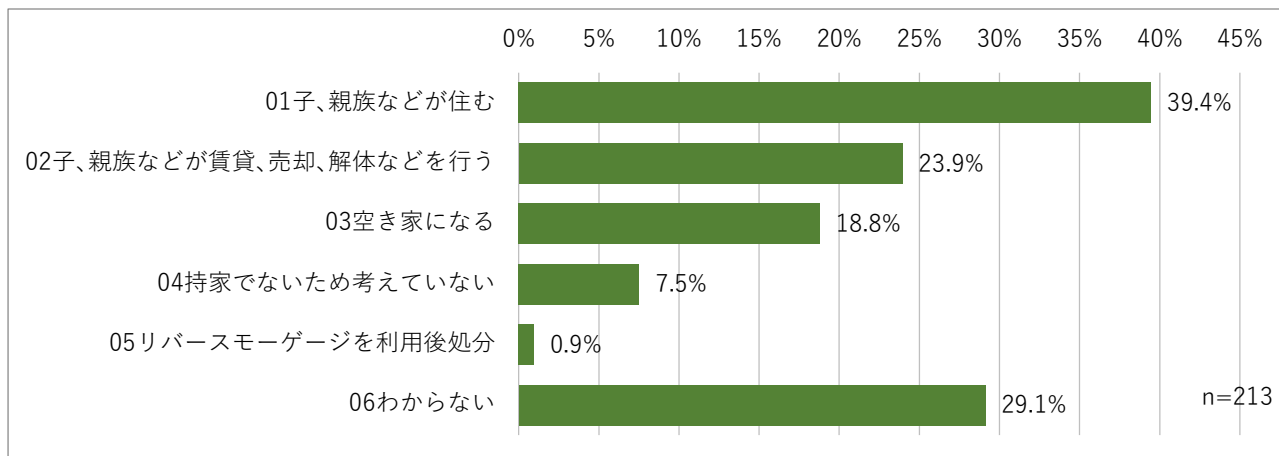
現住居のリフォーム、建替え意向をみると、「いずれも考えていない」が 58.1%を占めており、リフォームや建替えによる住宅のバリアフリー化は進みにくいものと考えられます。



資料：平成 30 年住生活総合調査 調査結果から集計（問 7） 持家世帯のみ

図 22 現住居のリフォーム、建替え意向

住生活総合調査の結果をみると、現住居が自身にとって不要になった場合の想定は「子、親族などが住む」が全体の 39.4%を占めています。最も回答が少ないのは「リバースモーゲージ²⁴を利用後処分」で本県 0.9%、全国 1.9%²⁵となっており、全国的にリバースモーゲージに関する認知・活用ともに低いと言えます。



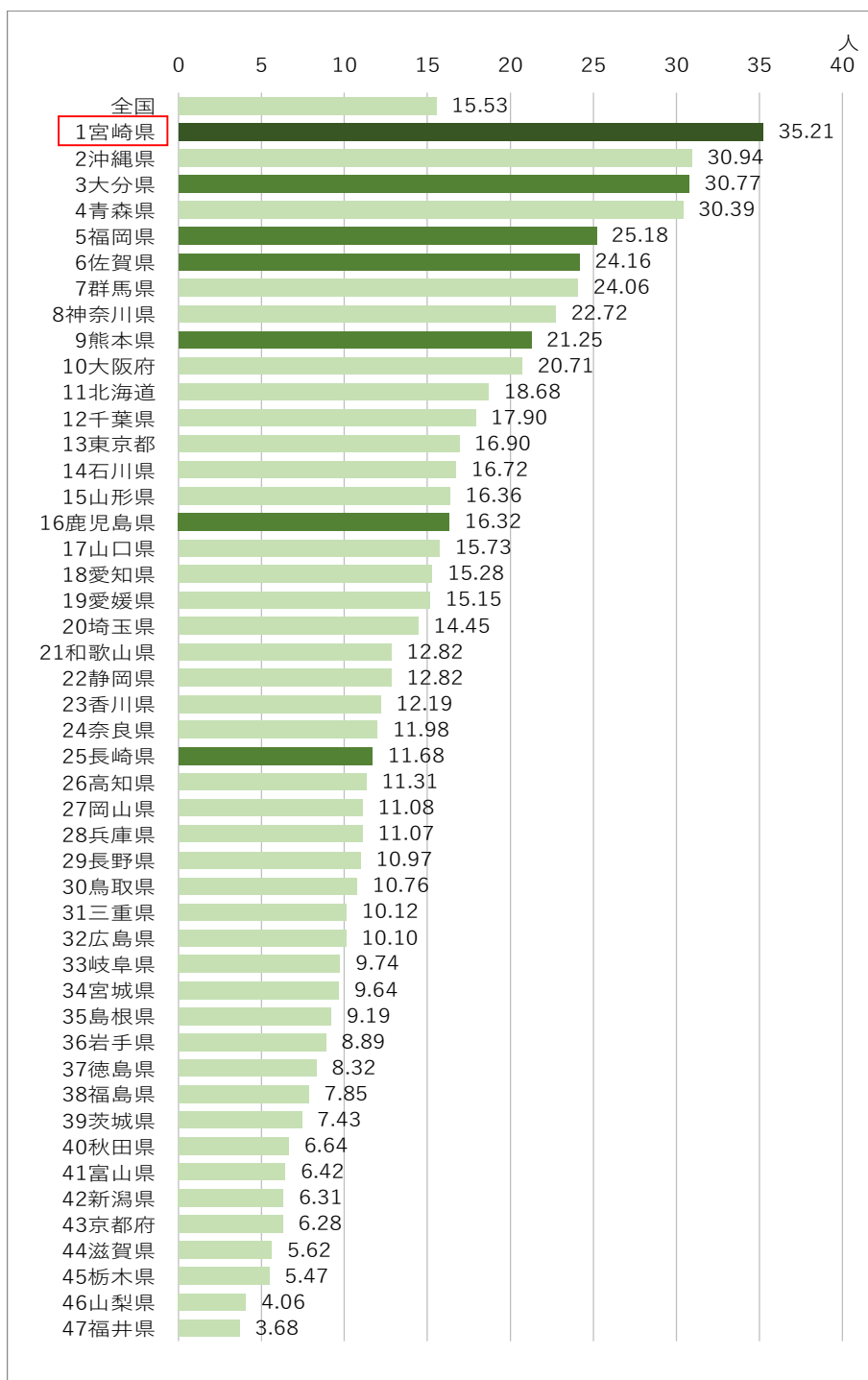
資料：平成 30 年住生活総合調査 調査結果から集計（問 6 イ） 複数回答 「できれば住み続けたい」回答者のみ

図 23 現住居が自身にとって不要になった場合の想定

²⁴ 高齢者向けのローン（融資）で、自宅の土地建物を担保に年金型の融資を受け、契約者の死亡時に担保物件を売却して一括返済する制度。通常の住宅ローンの借入残高が年々減少していくのとは逆に、借入残高が年々増加していく形となるため、リバース（逆）モーゲージ（抵当）という。土地の担保力があること（土地の価値が高いこと）が必要であり、住宅も相続されるが債務も相続される。民間金融機関でも取扱いがある。

²⁵ 全国の平成 30 年住生活総合調査の値は国が統計として公表している値であり、本県は当該調査の県内分の調査票を独自に集計したもので全国とは集計方法が異なる。

都道府県別に 65 歳以上人口千人あたりの高齢者向け住宅の定員数をみると、本県は最も高く、全国平均の倍以上の定員数を有しています。



資料：社会福祉施設等調査、平成 30 年データ

※ 65 歳以上人口（千人）に対する比率

図 24 都道府県別単位人口あたり高齢者向け住宅²⁶定員数

²⁶ ここでいう高齢者向け住宅とは、社会福祉施設等調査にいう有料老人ホームをさす。有料老人ホームは、老人福祉法第 29 条に基づく施設で、老人を入所させ、入浴、排せつ若しくは食事の介護、食事の提供又はその他日常生活上必要な 便宜を供与する施設であり、老人福祉法第 5 条の 3 に基づく老人福祉施設には含まれない。サービス付き高齢者向け住宅の登録がある施設とない施設があるため、一括して「高齢者向け住宅」としている。



持家以外の高齢者の住まいには、介護の必要性や費用に応じて、賃貸住宅や施設などの多様な形態があります。賃貸住宅については、シルバーハウジング等の高齢者向けの公営住宅や、民間事業者等が供給している、一定のバリアフリー構造等を有し、安否確認等のサービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅等があります。

本県のサービス付き高齢者向け住宅は、令和3年3月31日時点で28件（1,072戸）の登録がされています²⁷。令和2年国勢調査で高齢単身世帯、高齢夫婦世帯の合計は132千世帯であり、サービス付き高齢者向け住宅の戸数は高齢単身世帯・高齢夫婦世帯数に対して1%に満たない状況です。

表 2 高齢者向け賃貸住宅の供給状況

R3. 3. 31 現在

種別	概要	戸数
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者単身・夫婦世帯が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有し、高齢者の生活を支援する安否確認等のサービスが付いている住宅	1,072
高齢者向け優良賃貸住宅	高齢者単身・夫婦世帯が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有した優良な賃貸住宅	194
宮崎県地域優良賃貸住宅 ※H24. 10. 22 要綱施行	高齢者、障がい者及び子育て世帯等が安心して暮らすことができる、一定のバリアフリー構造等を有した優良な賃貸住宅	67
宮崎県あんしん賃貸住宅	高齢者、障がい者、外国人及び子育て世帯の入居を受け入れるものとして、県に登録された民間賃貸住宅	260
セーフティネット登録住宅	高齢者などの住宅の確保に配慮を有する世帯の入居を拒まないものとして、県、中核市に登録された民間賃貸住宅	35
シルバーハウジング	生活援助員の配置による緊急時の対応等のサービスにより、高齢者の生活を支援する公営住宅	116
高齢者向け改善住戸 (公営住宅)	既存住戸の段差解消や手すりの設置などによるバリアフリー化を行った、高齢者向けの公営住宅	859

²⁷ サービス付き高齢者向け住宅情報提供システム（令和3年3月31日現在） <https://www.satsuki-jutaku.jp/>



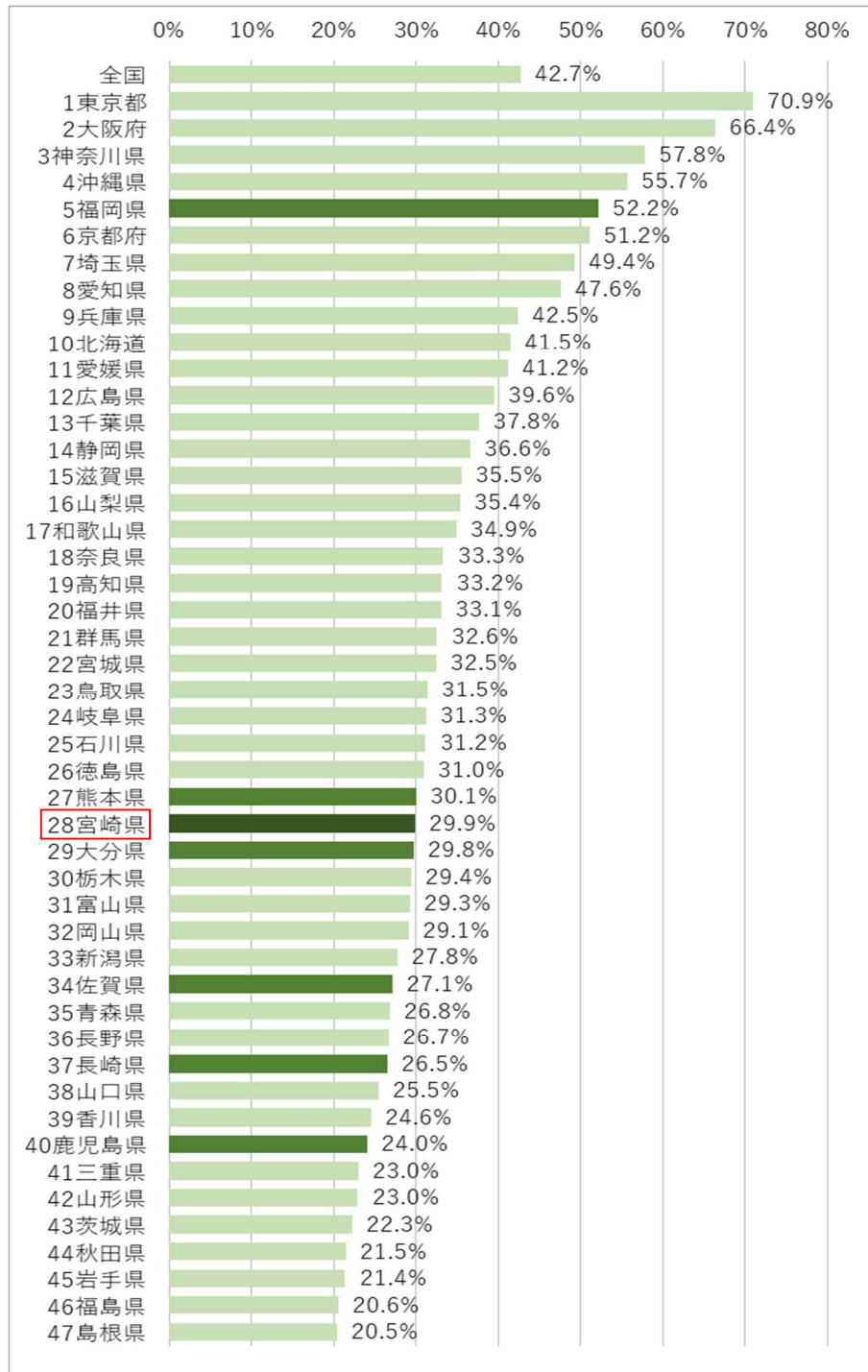
表 3 高齢者向け施設の供給状況

種別	概要	施設数 (定員数)
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム) ※地域密着型特養を含む	施設サービス計画に基づいて、入浴、排せつ、食事等の世話をを行うことを目的とする施設	107 施設 (6,001 人) (R3.3月(見込み))
介護老人保健施設	施設サービス計画に基づいて、看護、医学的管理の下における介護及び機能訓練その他必要な医療並びに日常生活の世話をを行うことを目的とする施設	44 施設 (3,273 人) (R3.3月(見込み))
介護療養型医療施設	施設サービス計画に基づいて、療養上の管理、看護、医学的管理の下における介護その他の世話及び機能訓練その他必要な医療を行うことを目的とする施設	22 医療機関 (622 人) (R3.3月(見込み))
介護医療院	主に療養病床の転換の受け皿として、今後増加が見込まれる慢性期の医療・介護ニーズへの対応のため「日常的な医学管理が必要な重介護者の受入れ」や「看取り・ターミナル」等の機能と「生活施設の機能を兼ね備えた施設	4 施設 (131 人) (R3.3月(見込み))
養護老人ホーム	65 歳以上で、家庭環境や経済的な理由等により居宅での生活が困難な高齢者が入居できる施設	33 施設 (1,803 人) (R2.12月末現在)
軽費老人ホーム	60 歳以上で、居宅における生活が困難な高齢者が低額の料金で利用できる施設	21 施設 (700 人) (R2.12月末現在)
有料老人ホーム	60 歳以上の高齢者が入居し、食事の提供などの日常生活上必要なサービスの提供を受けられる施設	481 施設 (12,421 人) (R2.10.1現在)
認知症対応型共同生活介護 (グループホーム)	認知症の要介護者に対して、その共同生活を営むべき住居(グループホーム)において、入浴、排せつ、食事等の介護その他の日常生活上の世話及び機能訓練を行うサービス	182 施設 (2,536 人) (R2.9月現在)
生活支援ハウス (高齢者生活福祉センター)	高齢等のため独立して生活することに不安のある人に対して居住機能、介護支援機能及び交流機能を総合的に提供する施設	10 箇所 (118 人) (R1.11月現在)



2.2.4 多世代の共生とまちづくりについて（老人デイサービスセンターまでの距離）

都道府県別に、75歳以上の高齢者がいる世帯の中で最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯比率をみると、本県は28位、29.9%で中位にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅の構造等に関する集計：表番号192

※ 世帯内の最高齢者が75歳以上である世帯総数に対する比率

図 25 都道府県別最寄りの老人デイサービスセンターまでの距離が500m未満の世帯比率



2.2.5 コミュニティを豊かにする取組について

人口減少下にあっても人口密度を維持し、コミュニティの維持を図ること等を目的とする計画（立地適正化計画、中心市街地活性化計画又はコンパクトシティの記述がある都市計画マスタープランをいう。）について、本県の策定状況をみると 16 市町に留まっています。

2.2.6 住宅確保要配慮者の住まいについて

住宅セーフティネット法では以下のいずれかに該当する者を住宅確保要配慮者としています。

- ・低額所得者
- ・被災者（発災後 3 年以内）
- ・高齢者
- ・身体障がい者、知的障がい者、精神障がい者、その他の障がい者
- ・子ども（高校生相当以下）を養育している者

以上のほか、「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施行規則」（平成 29 年国土交通省令第 63 号。以下「住宅セーフティネット法施行規則」という。）で定める以下に該当する者も住宅確保要配慮者とされています。

- ・外国人
- ・中国残留邦人等
- ・児童虐待を受けた者
- ・ハンセン病療養所入所者等
- ・DV（ドメスティックバイオレンス）被害者
- ・北朝鮮拉致被害者等
- ・犯罪被害者等
- ・生活困窮者
- ・更生保護対象者
- ・東日本大震災による被災者
- ・都道府県賃貸住宅供給促進計画及び市町村賃貸住宅供給促進計画で定める者

これらの住宅確保要配慮者は統計上把握が難しい属性もありますが、公営住宅やセーフティネット登録住宅、サービス付き高齢者向け住宅等が受け皿となっています。

2.2.7 セーフティネット登録住宅の現状について

平成 29 年度から始まった新たなセーフティネット制度に基づく本県のセーフティネット登録住宅は、令和 3 年 3 月 31 日時点で 10 件（35 戸）に留まっています。

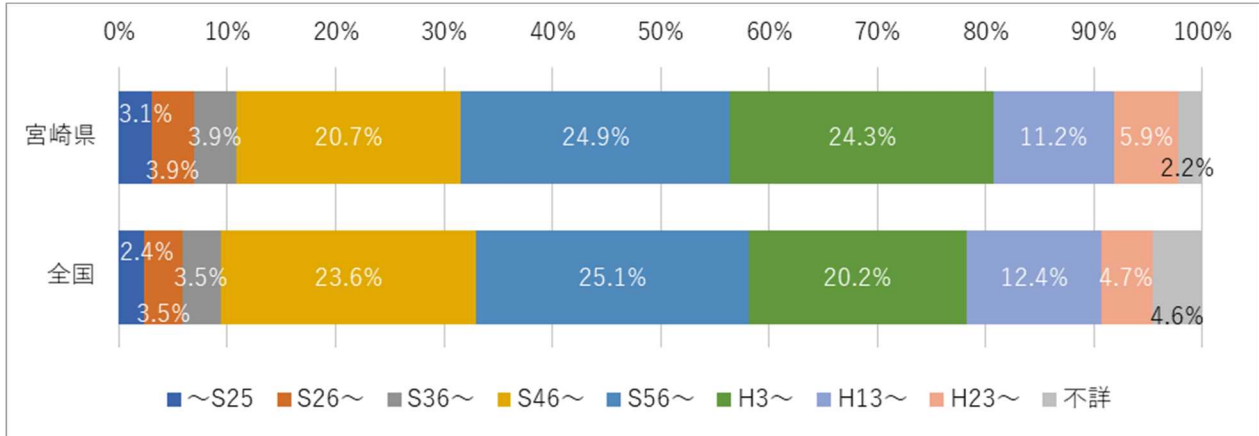


2.3 住宅ストック・産業の現状

2.3.1 既存住宅流通の活性化について（中古住宅購入）

持家として購入した中古住宅の建築時期別比率及び建築時期別リフォームの前後別中古住宅購入による持家数をみると、中古住宅は昭和46年以降平成12年までが多く、それぞれ20.7%、24.9%、24.3%を占めます。全国と比較すると傾向の大きな違いはありませんが、平成3年から平成12年までの中古住宅流通は本県が4.1ポイント多く、比較的新しい住宅も流通していると言えます。

また、取得した中古住宅のうちリフォーム前の住宅がどの建築時期でも約7割を占めます。



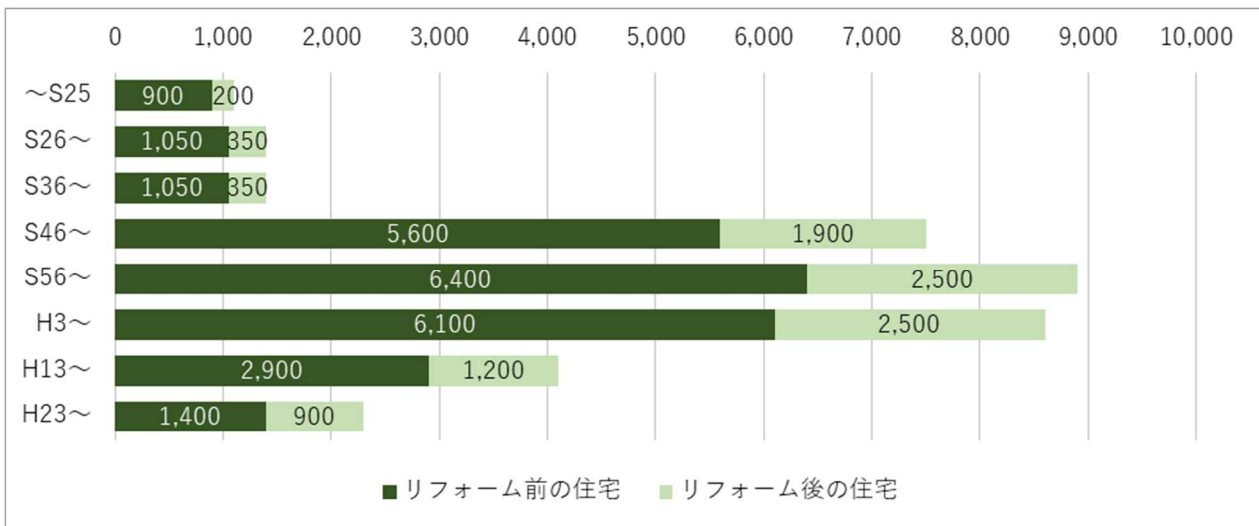
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号101-2

※ 建築時期は統計上の区分を10年単位に再編している

※ 平成23年以降は平成30年9月までの値である

※ 中古住宅購入による持家総数に対する比率

図26 持家として購入した中古住宅の建築時期別比率



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号101-2

※ 建築時期は統計上の区分を10年単位に再編している

※ 平成23年以降は平成30年9月までの値である

※ 抽出調査のため、リフォーム前とリフォーム後の値を合計しても総数と合わない場合がある

図27 建築時期別リフォームの前後別中古住宅購入による持家数



2.3.2 住宅の維持管理・修繕について

既存住宅のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」、「買いたい」と思える既存住宅を選択できる環境の整備に向けて、国土交通省の告示による「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）等の新たな制度について周知するとともに、制度を運用するための対応を図る必要があります。

2.3.3 良好な温熱環境について（ヒートショック対策）

高齢社会においてはヒートショック対策のための住宅の温熱環境の確保が重要です。東京都健康長寿医療センター研究所が行った調査²⁸では、2011年の1年間で、全国で約17,000人がヒートショックに関連した「入浴中急死」に至ったと推計され、そのうち高齢者は14,000人と大多数を占めています。また、平成30年に民間企業が行った意識調査²⁹において、本県はヒートショック予備軍が最も多い県という結果が出ています。

²⁸ 地方独立行政法人東京都健康長寿医療センター研究所 <https://www.tnghig.jp/research/publication/heatschock/>

²⁹ リンナイ株式会社【熱と暮らし通信】「入浴」に関する意識調査 https://www.rinnai.co.jp/releases/2018/1101/index_2.html



2.3.4 マンションの老朽化について

全国において、築40年超のマンションは103万戸（令和2年）から10年後には約2.2倍の232万戸、20年後には約3.9倍の405万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みです。

老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題です。

県は、国土交通大臣が策定するマンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を受け、マンション管理適正化推進計画制度、管理計画認定制度、管理適正化のための指導・助言等の措置を講じる必要があります。

マンションは建て方で見ると共同住宅であるので、まず、専用住宅における所有関係と建て方別の戸数をみます。住宅総数に対するシェアで見ると、共同住宅の民間借家は戸建持家の62.1%について19.2%を占めています。持家総数に対するシェアで見ると分譲マンションに該当する共同住宅の持家は14,000戸で4.7%のシェアを占めています。

表4 専用住宅の住宅の所有関係別建て方別戸数

	総数		一戸建	長屋建	共同住宅	その他
	所有関係別比率					
総数	453,600	100.0%	308,800	12,300	131,300	1,200
持家	296,700	65.4%	281,500	400	14,000	800
借家	150,600	33.2%	24,400	11,500	114,500	200
公営借家	27,800	6.1%	800	5,200	21,800	-
民間借家	115,800	25.5%	22,600	6,000	87,100	100
給与住宅	7,000	1.5%	1,100	300	5,600	0
総数	100.0%		68.1%	2.7%	28.9%	0.3%
持家	100.0%		94.9%	0.1%	4.7%	0.3%
借家	100.0%		16.2%	7.6%	76.0%	0.1%
公営借家	100.0%		2.9%	18.7%	78.4%	0.0%
民間借家	100.0%		19.5%	5.2%	75.2%	0.1%
給与住宅	100.0%		15.7%	4.3%	80.0%	0.0%
総数	100.0%		68.1%	2.7%	28.9%	0.3%
持家	65.4%		62.1%	0.1%	3.1%	0.2%
借家	33.2%		5.4%	2.5%	25.2%	0.0%
公営借家	6.1%		0.2%	1.1%	4.8%	0.0%
民間借家	25.5%		5.0%	1.3%	19.2%	0.0%
給与住宅	1.5%		0.2%	0.1%	1.2%	0.0%

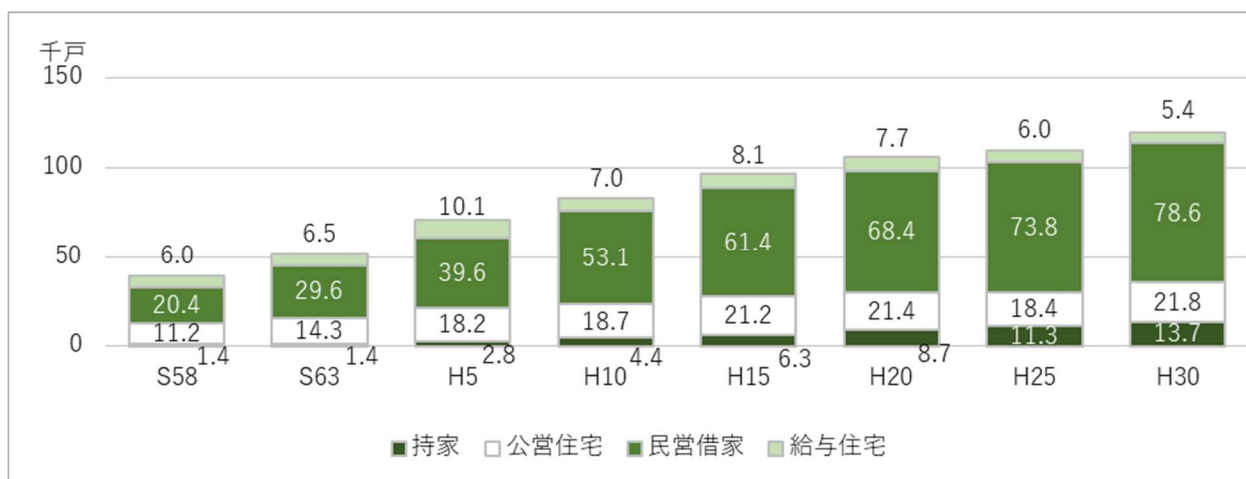
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号9-2

※ UR（都市再生機構）借家：統計上0戸のため省略

※ 中段：各所有関係別の総数に対する比率

※ 下段：住宅総数453,600戸に対する比率

共同住宅における所有関係別戸数の推移をみると、共同住宅の増加は民営借家の増加によるものとわかります。



資料：住宅・土地統計調査：平成 30 年住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 9-2
 ※ UR 借家：戸数が少ないため省略

図 28 住宅の所有関係別非木造共同住宅戸数の推移

表 5 住宅の所有関係別非木造共同住宅戸数

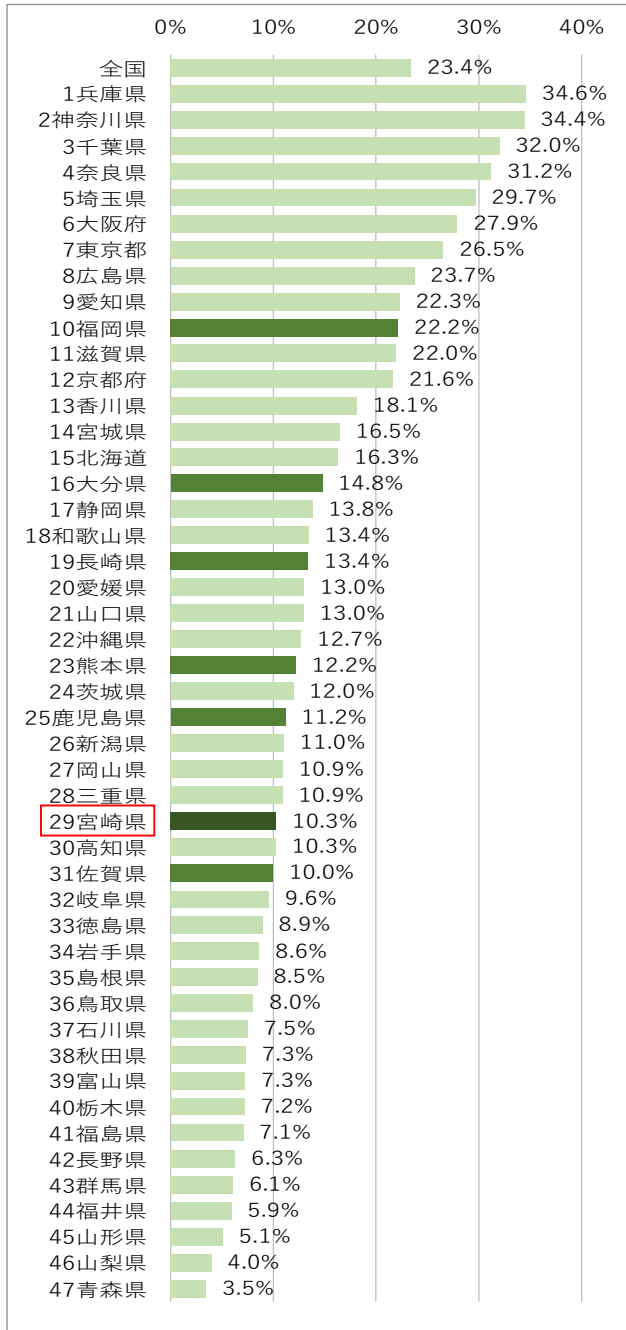
	住宅総数	非木造共同住宅						非木造共同住宅率
		総数	持家	公営住宅	UR借家	民営借家	給与住宅	
S58	357,400	39,800	1,400	11,200	700	20,400	6,000	11.1%
S63	374,400	52,000	1,400	14,300	200	29,600	6,500	13.9%
H5	397,500	71,700	2,800	18,200	0	39,600	10,100	18.0%
H10	422,400	84,800	4,400	18,700	0	53,100	7,000	20.1%
H15	435,300	98,900	6,300	21,200	800	61,400	8,100	22.7%
H20	443,800	110,700	8,700	21,400	700	68,400	7,700	24.9%
H25	458,200	111,800	11,300	18,400	500	73,800	6,000	24.4%
H30	453,600	121,400	13,700	21,800	0	78,600	5,400	26.8%
S58		100.0%	3.5%	28.1%	1.8%	51.3%	15.1%	
S63		100.0%	2.7%	27.5%	0.4%	56.9%	12.5%	
H5		100.0%	3.9%	25.4%	0.0%	55.2%	14.1%	
H10		100.0%	5.2%	22.1%	0.0%	62.6%	8.3%	
H15		100.0%	6.4%	21.4%	0.8%	62.1%	8.2%	
H20		100.0%	7.9%	19.3%	0.6%	61.8%	7.0%	
H25		100.0%	10.1%	16.5%	0.4%	66.0%	5.4%	
H30		100.0%	11.3%	18.0%	0.0%	64.7%	4.4%	

資料：住宅・土地統計調査：平成 30 年住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 9-2



住宅総数に対する分譲マンション³⁰の比率について都道府県比較をみると、本県は 29 位、10.3%であり、やや低位で全国平均の半分以下に留まります。

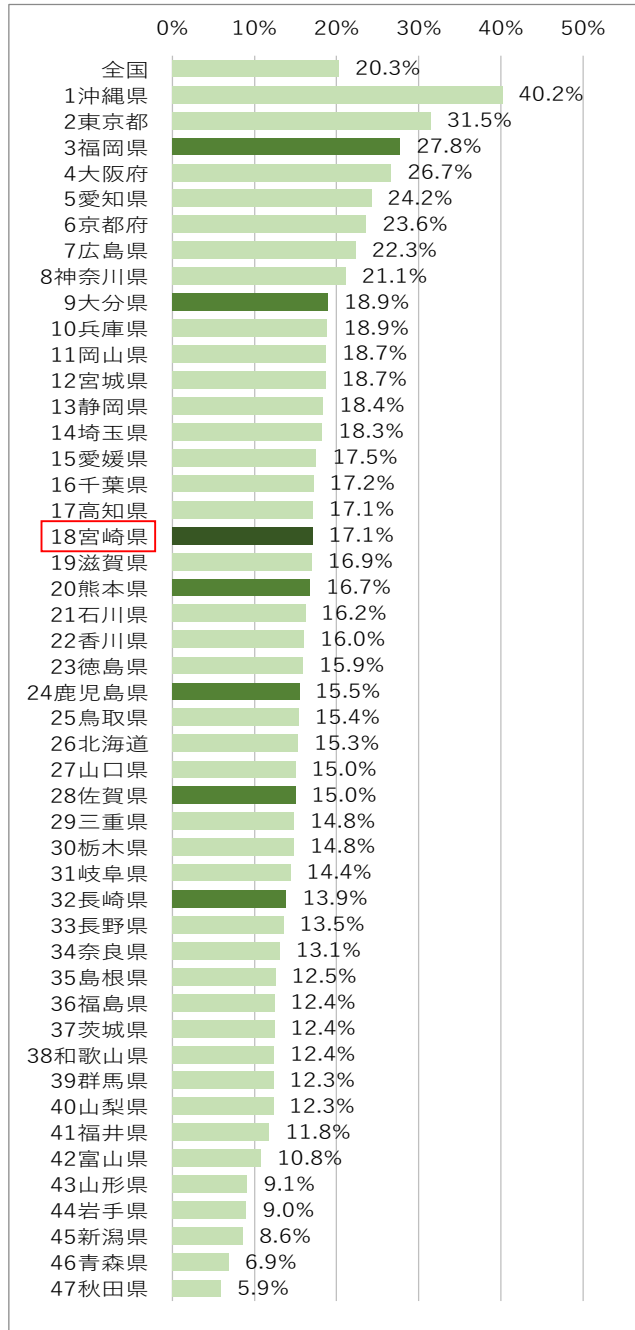
住宅総数に対する非木造共同住宅民間借家の比率の都道府県比較をみると、本県は 18 位、17.1%であり中位にあります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 住宅総数に対する比率
 ※ 分譲マンション：非木造・共同住宅・3階以上・持家

図 29 都道府県別住宅総数に占める分譲マンションの比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 3-1-1

※ 住宅総数に対する比率

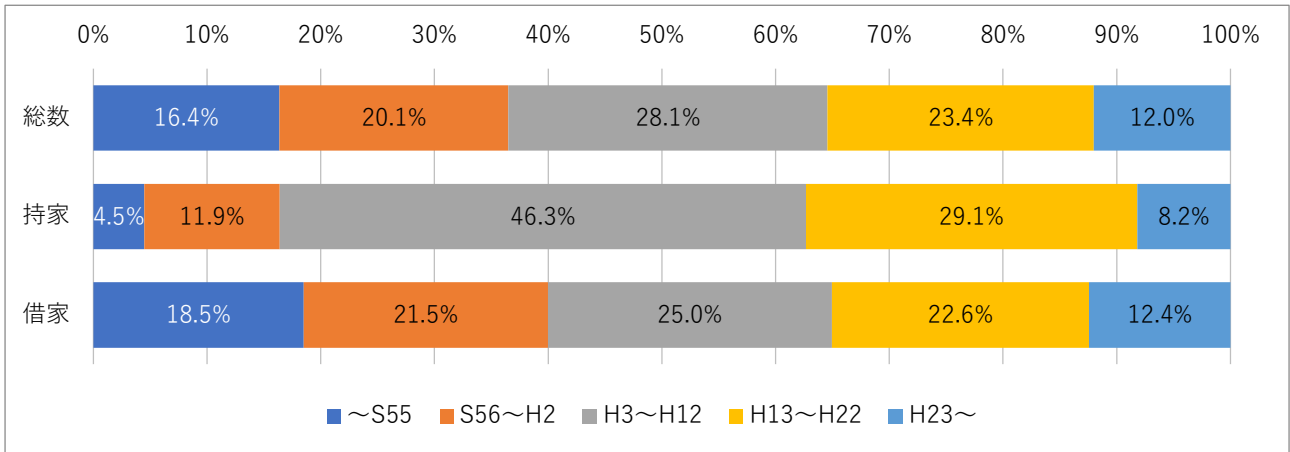
図 30 都道府県別住宅総数に占める非木造共同住宅民間借家の比率

³⁰ 住宅・土地統計調査では統計上「分譲マンション」の区分がないため、図の注釈のとおり定義した。



3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別比率をみると、分譲マンションに該当する持家では、旧耐震設計基準で建築されている昭和55年以前の比率が4.5%と借家に比べて低く、新耐震基準によるものが95.5%を占めています。

また、平成3年から平成12年の間に建築されたものが46.3%を占めており、20年から30年経過した住宅が多いことがわかります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号10-1

- ※ 住宅の所有関係別3階建以上非木造共同住宅総数に対する比率
- ※ 統計では数年単位で示されている住宅数を10年単位に換算している
- ※ 平成23年以降は平成30年9月までの数値
- ※ 各年代の数値を合計しても総数と一致しないため、いったん対総数比を計算し、さらに按分している

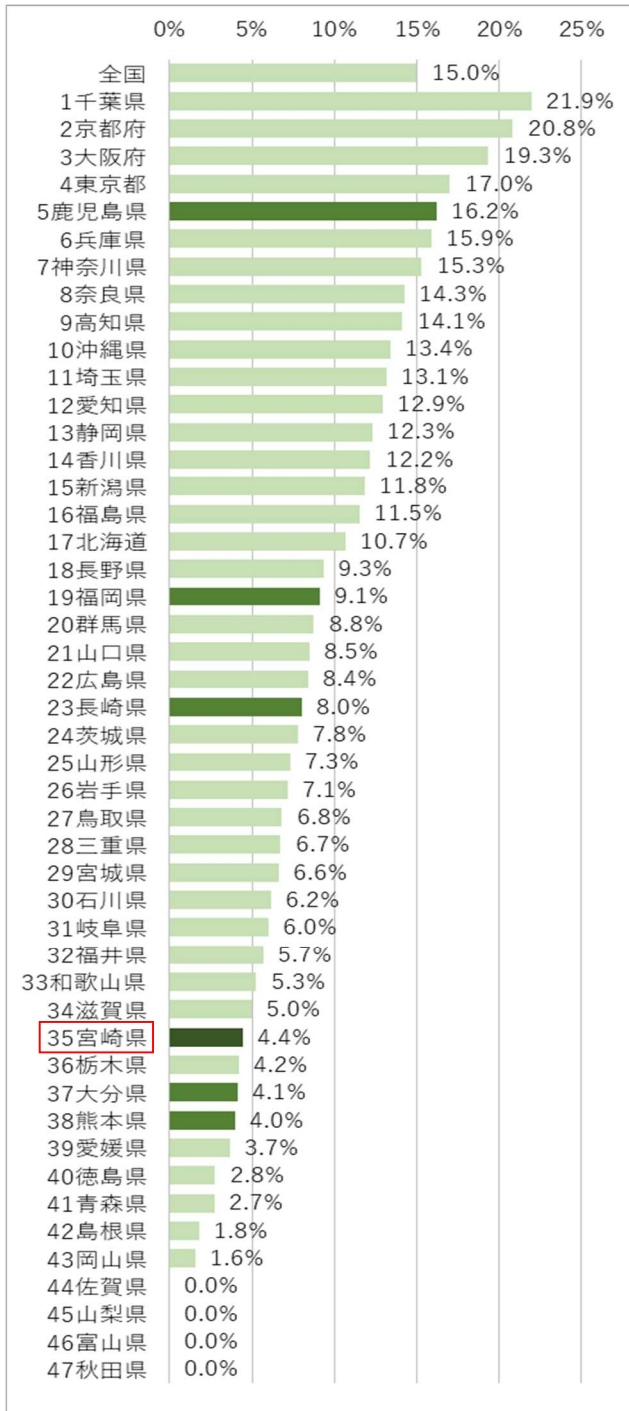
図31 住宅の所有関係別3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別比率

表6 住宅の所有関係別3階建以上の非木造共同住宅の建築時期別戸数

	総数	～S55	S56～H2	H3～H12	H13～H22	H23～
総数	92,800	14,900	18,300	25,500	21,300	10,900
持家	13,500	600	1,600	6,200	3,900	1,100
借家	78,400	14,300	16,600	19,300	17,500	9,600



分譲マンション全体に占める昭和 55 年以前に建築された分譲マンションの比率と、分譲マンション全体に占める平成 23 年以降に建築された分譲マンションの比率の都道府県比較をみると、どちらも下位にあり、老朽化も進んでいない反面、近年のマンション供給も盛んでないことがうかがえます。

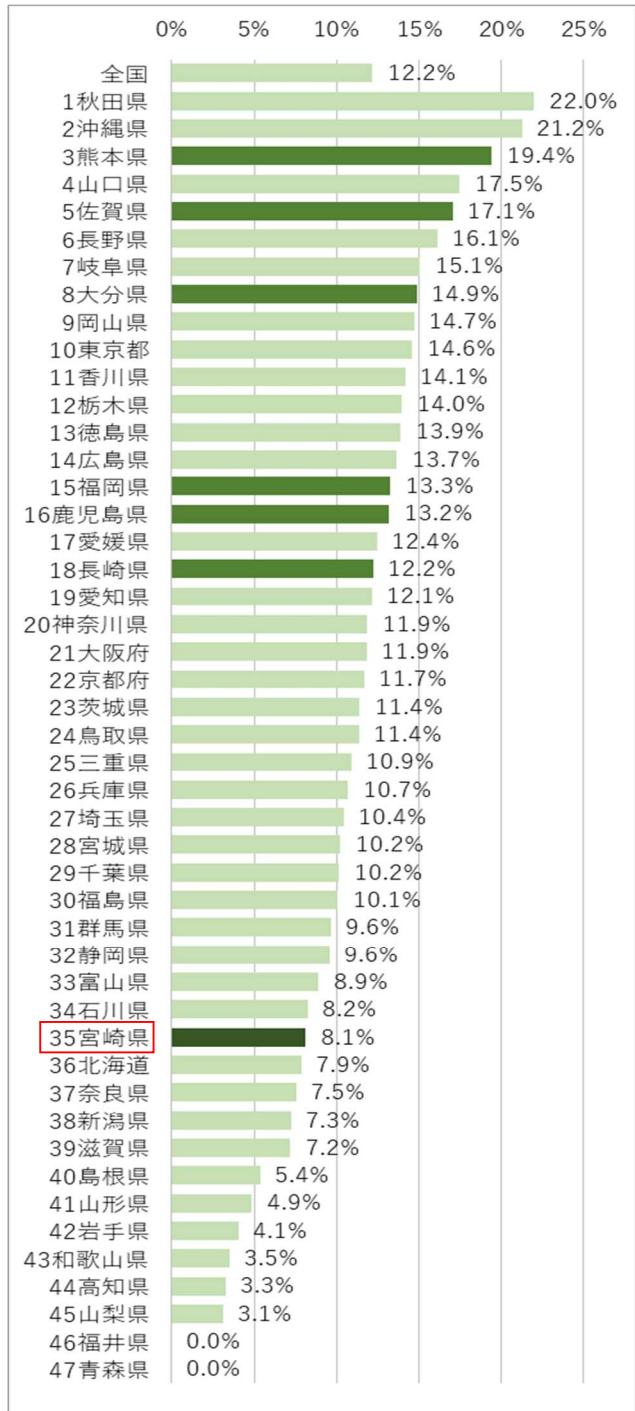


資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 分譲マンション（3階建以上・非木造・共同住宅の持家）

※ 総数に対する比率

図 32 昭和 55 年以前に建築された分譲マンションの比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 10-1

※ 分譲マンション（3階建以上・非木造・共同住宅の持家）

※ 総数に対する比率

図 33 平成 23 年以降に建築された分譲マンションの比率

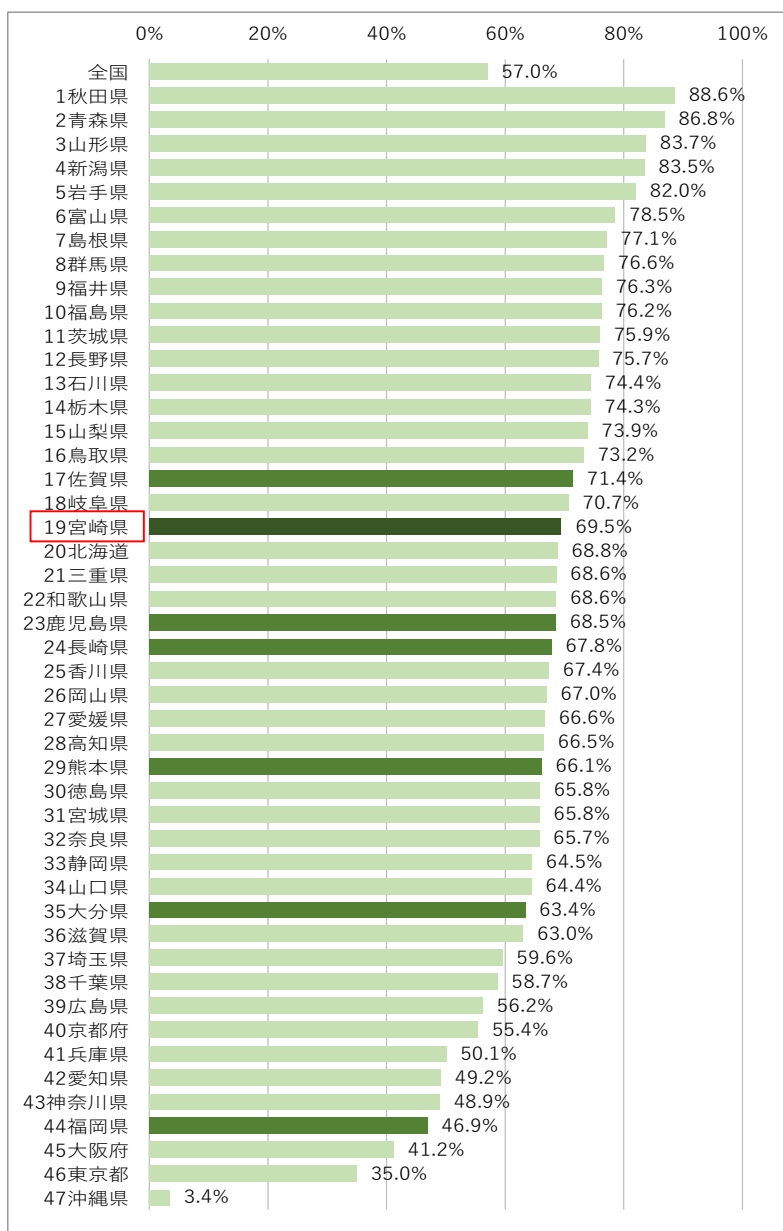


2.3.5 カーボンニュートラル等について（木造率等）

平成17年2月の京都議定書発効、平成28年11月のパリ協定発効、令和2年の2050年カーボンニュートラルの実現に向けた宣言により、省資源・省エネルギーなどに対する県民の意識も高まりつつあります。また、化学物質による室内空気汚染などの健康被害から、「健康」は住宅取得にあたっての重要な要素となっています。

炭素貯蔵効果が高く、体にやさしい自然素材を使った木造住宅は、県民の環境・健康志向に対応できる住宅の一つとして見直されてきています。

都道府県別に住宅の木造率³¹をみると、本県は19位、69.5%で全国平均より高い水準にあります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号7-1

※ 住宅総数に対する比率

図 34 都道府県別住宅木造率

³¹ 住宅総数に占める木造と防火木造を合計した住宅の割合。



「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成 20 年法律第 87 号）に基づく長期優良住宅³²認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅について認定する制度です。本県の令和元年における新築住宅における認定長期優良住宅の割合は 12.4%です。

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（平成 11 年法律第 81 号）に基づく住宅性能表示制度³³は、国土交通省等に登録された第三者機関である登録住宅性能評価機関が住宅の性能を評価し、表示する制度ですが、新築住宅における住宅性能表示制度の実施率は 9.9%です。

建築物省エネ法に基づく届け出がなされた新築住宅における省エネ基準達成率は 86.7%です。省エネ基準達成率は、建築物省エネ法の改正により延床面積 300 m²未満の住宅においても、建築士から建築主に対して省エネ基準への適否等について説明が義務付けられたことに加え、2025 年にはこれらも省エネ基準への適合義務化が予定されていることから、今後 100%に近づくものと考えられます。

「宅地建物取引業法」（昭和 27 年法律第 176 号）に基づく建物状況調査（インスペクション）³⁴に関する本県の統計はありませんが、国土交通省の調査³⁵によると、住宅に関する建物状況調査の実施件数は既存住宅流通戸数の 4%と推計されています。調査実施の課題として「制度が認知されていない」「宅建業者が消極的」「売主・買主が消極的」等が挙げられています。また、媒介契約件数の 93.5%は売主・買主からの建物状況調査の斡旋希望がなかったとの回答があります。

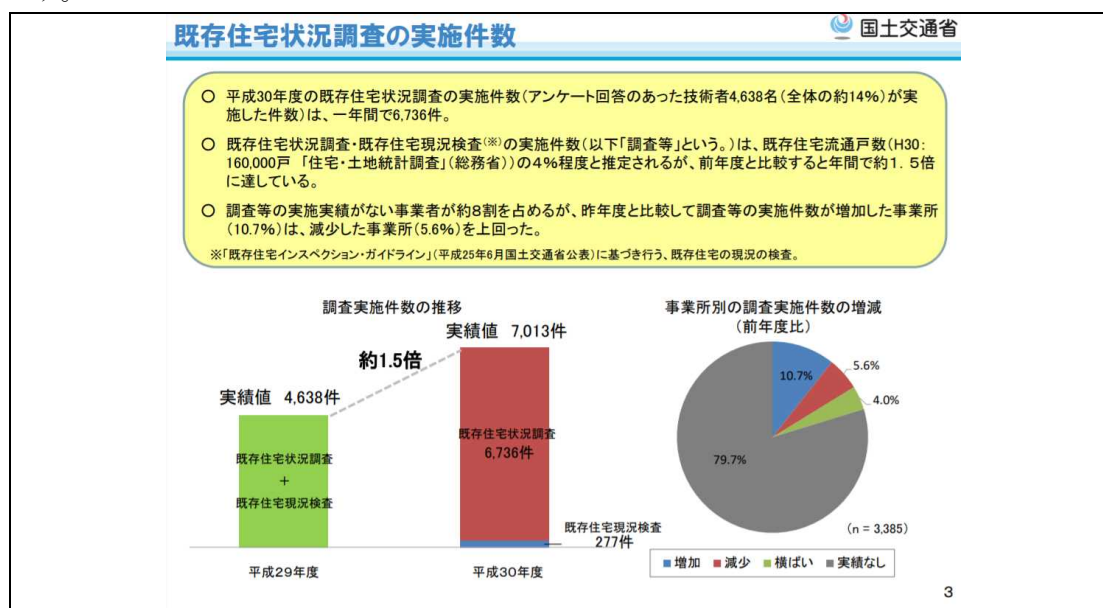


図 35 既存住宅状況調査の実施件数

³² 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき、長く住み続けられるために定められた基準を満たす住宅として都道府県知事等による認定を受けた住宅。

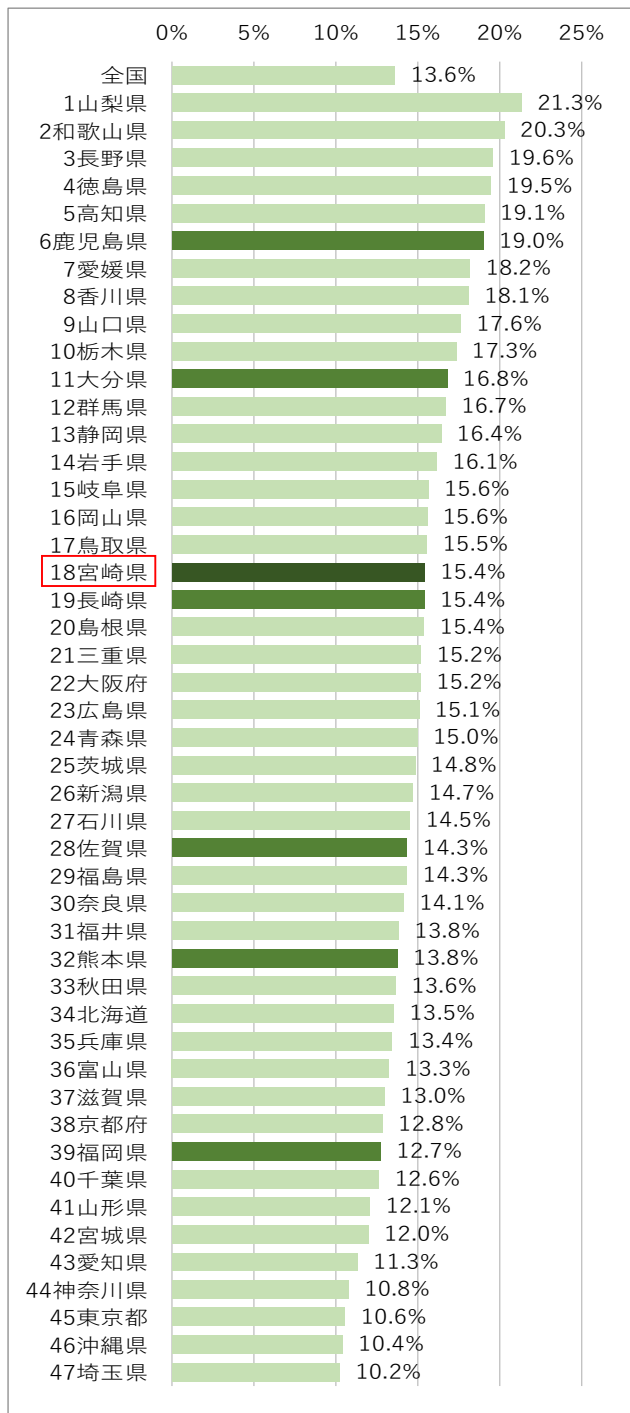
³³ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づいて住宅の性能を表示する制度。10分野のものさし（構造の安定、劣化の軽減、空気環境、温熱環境、音環境、光・視環境、火災時の安全、高齢者への配慮、防犯、維持管理・更新への配慮）により性能表示されている。

³⁴ 国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

³⁵ 既存住宅状況調査の実施状況に関するアンケート調査結果（国土交通省資料）<https://www.mlit.go.jp/common/001333002.pdf>

2.3.6 空き家の現状について

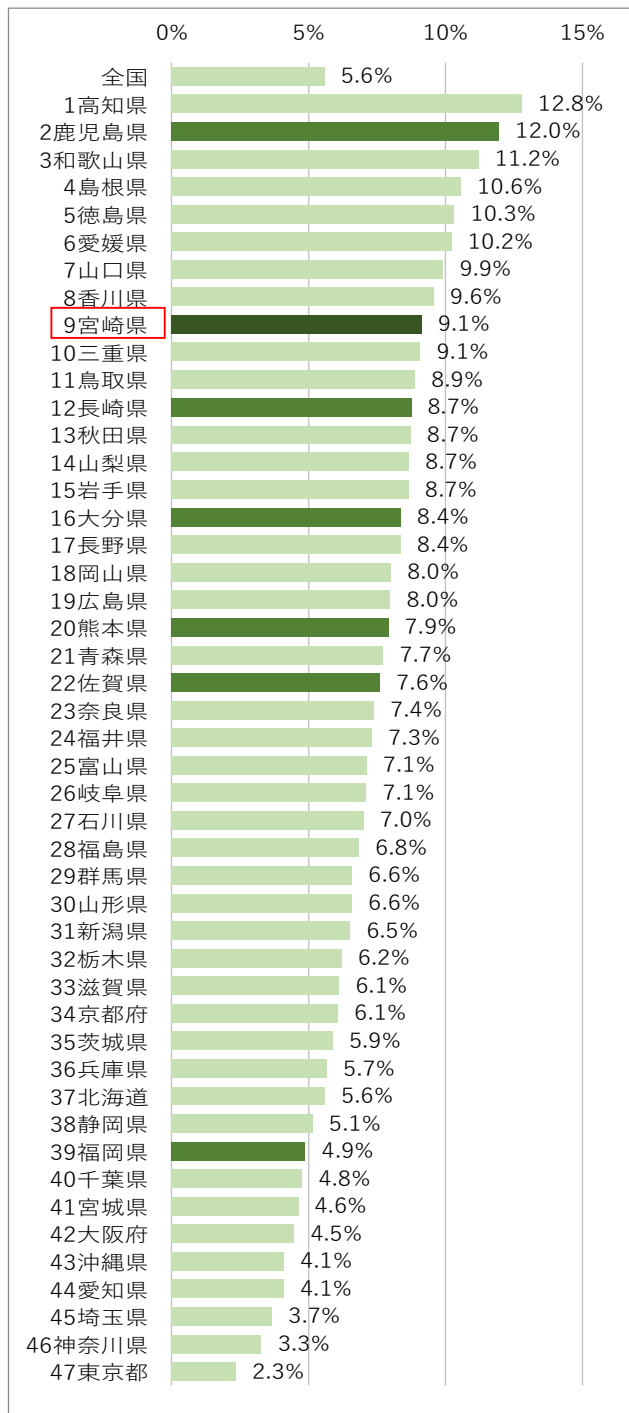
空き家率、その他空き家（P9脚注14参照）率の都道府県比較をみると、空き家率で本県は18位、15.4%ですが、その他空き家率は9位、9.1%であり、その他空き家が全国でも多いことがわかります。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号1-2-1

※ 住宅総数に対する比率

図 36 都道府県別空き家率



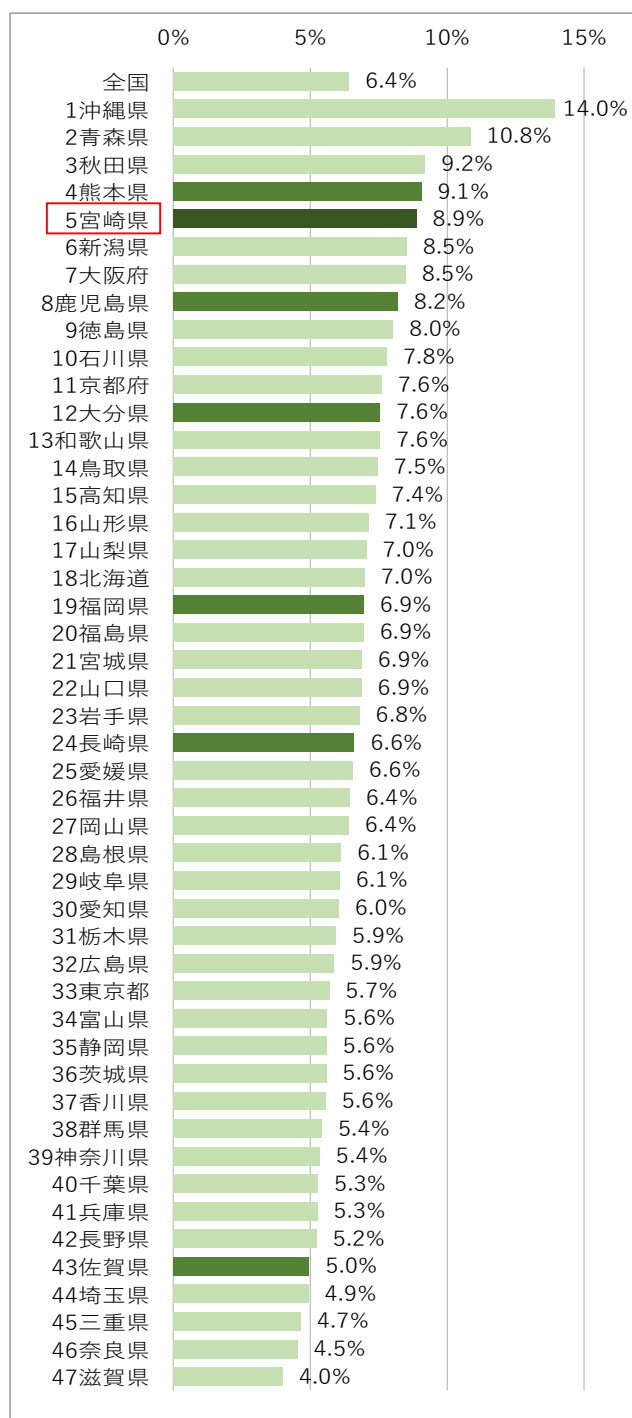
資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号1-2-1

※ 住宅総数に対する比率

図 37 都道府県別その他空き家率



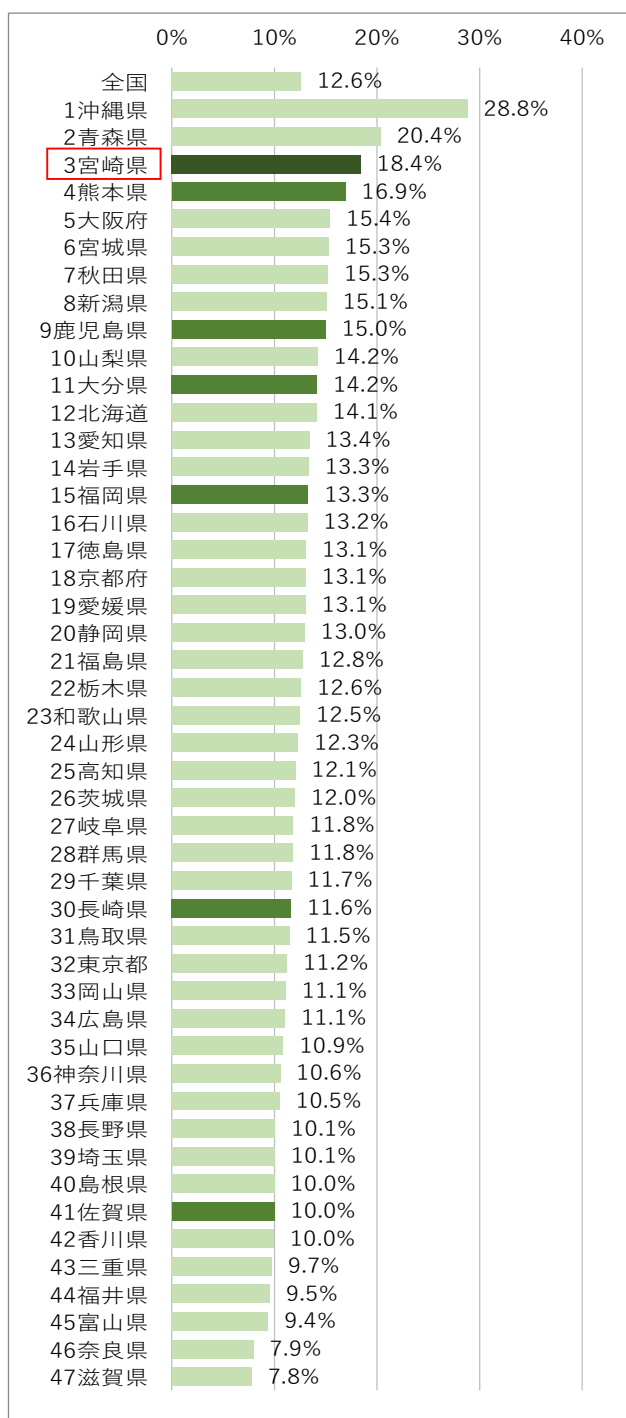
住宅の腐朽破損状況の都道府県比較をみると、本県は対住宅総数で 5 位、8.9%ですが、旧耐震設計基準で建築されている昭和 55 年以前の住宅では 3 位、18.4%であり、40 年以上経過した住宅における腐朽破損の割合が高いことがわかります。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 33-1

※ 住宅総数に対する比率

図 38 都道府県別腐朽・破損がある住宅の比率



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号 33-1

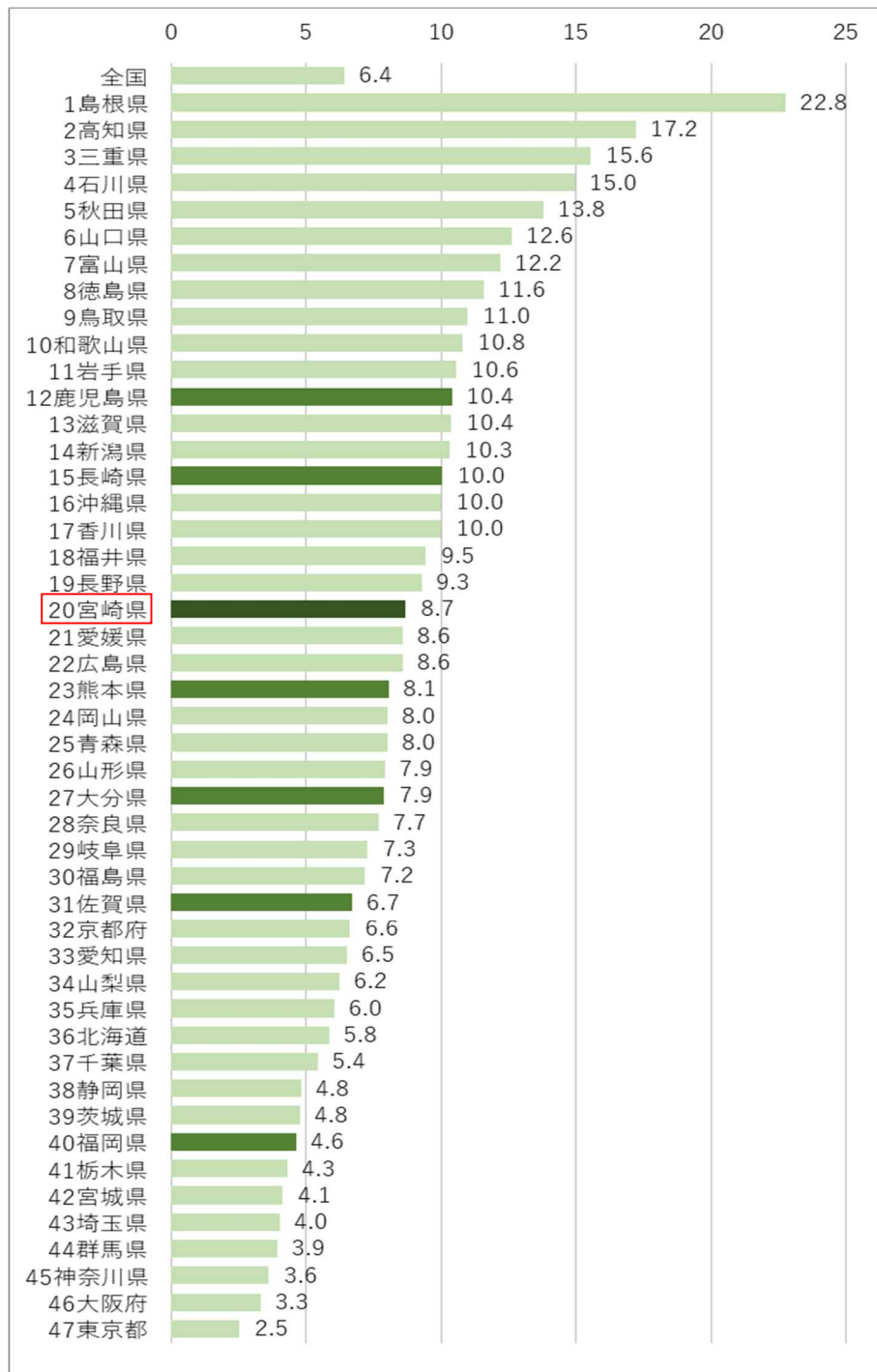
※ 建築時期が昭和 55 年以前の住宅総数に対する比率

図 39 都道府県別建築時期が昭和 55 年以前の住宅で腐朽・破損がある比率



2.3.7 空き家の利活用について

その他空き家は、リフォーム等により、売却用又は賃貸用として市場に流通する可能性があることを考えると、いわゆる在庫とみることができます。「その他空き家／（売却用空き家数＋賃貸用空き家数）」で在庫が実際の流通量に対してどれだけの大きさか数値化しました。数値が大きい場合は在庫が多い、つまり流通をさらに活発化しなければならない状況にあると言えます。この数値で本県は20位、8.7倍であり、中位にあるといえます。



資料：平成30年住宅・土地統計調査：住宅及び世帯に関する基本集計：表番号38-1

※ 在庫比率：その他空き家数／（売却用空き家数＋賃貸用空き家数） 木造戸建ての住宅に限定

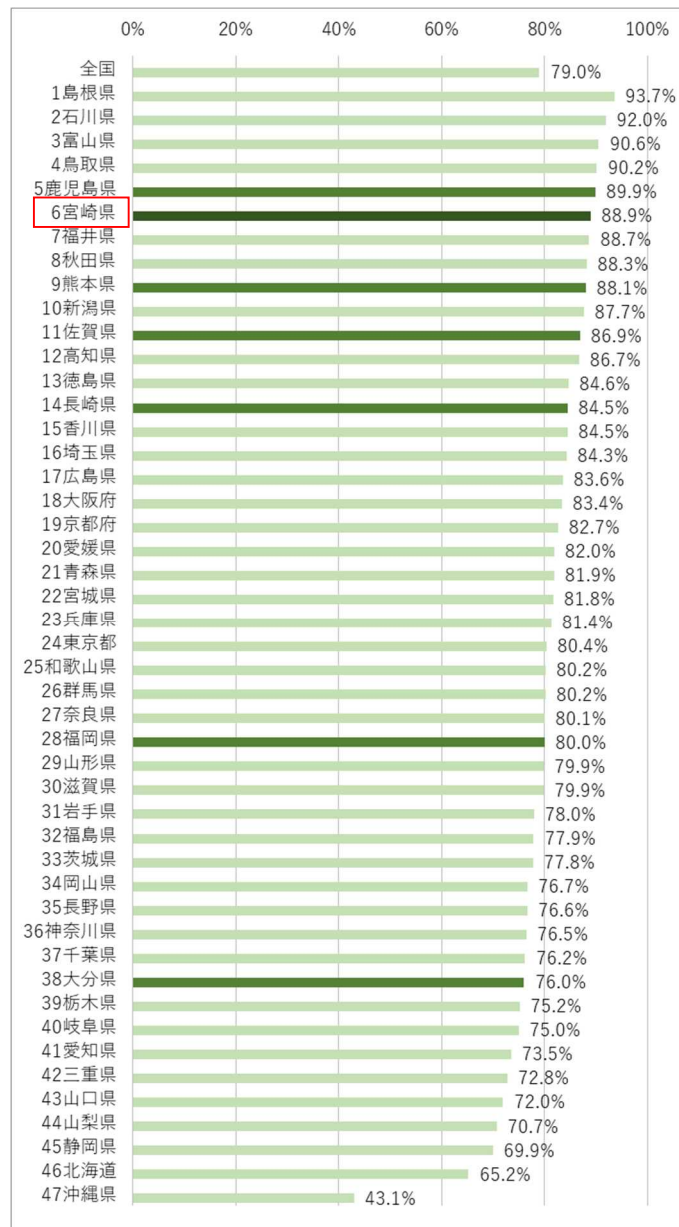
図40 空き家の流通在庫比率



2.3.8 林業県の特徴を生かした住まいについて

本県は、森林が県土の76%を占め、また、木材の生産基盤の整備等により、スギ素材の生産量は平成3年から全国一位を継続するとともに、令和2年には製材品出荷量も全国一位となっています。さらに、新設戸建住宅に占める在来軸組工法による木造住宅³⁶の割合は6位、88.9%と全国でも上位に位置しています。

環境負荷が少なく体にやさしい建設資材である県産材を活用した木造住宅の建築が促進されることは、災害防止、水源涵養、多様な生物が生息する環境づくり、さらには地球温暖化防止にもつながることから、今後も引き続き普及を図ることが求められています。



資料：建築着工統計調査（2020年度計）：表番号12, 29, 43

※ 新設戸建住宅総数に対する比率

図 41 新設戸建住宅に占める在来軸組工法による木造住宅の割合

³⁶ 木造住宅の工法には在来軸組工法、プレハブ、ツーバイフォーがあるが、県産材を活用した木造住宅の大部分は在来軸組工法の住宅が占めていることから、建築着工統計調査結果に基づき、新設住宅の木造戸建総数から、プレハブ及びツーバイフォーの木造戸建の戸数を除いた値を在来軸組工法による木造住宅の戸数として算出した。



2.3.9 地域の住宅関連事業者求められる役割について

社会経済情勢の変化やコロナ禍、県民の住まいに対するニーズは多様化・複雑化しています。

また、国においても長期優良住宅や省エネ性能の説明義務化といった制度改正が行われ、今後も住宅性能表示における基準強化や省エネ基準の適合義務化といった制度改正や新たなセーフティネット制度等が予定されています。

これらにより、県民の居住ニーズに対応した住宅を供給する工務店等の住宅関連事業者求められる役割も、高度化・複雑化してきています。





3 課題

以上のような背景や現状を踏まえ、本県の住生活の安定向上に関する課題を以下のように整理します。

3.1 居住ニーズの複雑化

- (1) コロナ禍を契機とした、大都市圏からの移住や二地域居住、ワーケーション等のニーズの高まりへの対応
- (2) 住居内テレワーク環境の確保等、県民の新たな生活観をかなえる居住の場の実現

3.2 災害への備え

- (1) 耐震診断、耐震改修等による防災・減災対策の促進
- (2) 民間賃貸住宅の借上げ³⁷体制整備、応急仮設住宅の建設候補地の確保等による被災者の居住確保への対応
- (3) 自然災害による住宅被害の危険性についての周知啓発

3.3 新たな住まい方への対応

- (1) 各ライフステージ³⁸において必要な居住水準、居住サービスの確保
- (2) 高齢者の多様なニーズへの対応（三世代同居、近居など）
- (3) 子育て世帯のニーズに対応した住宅の確保
- (4) 高齢者、障がい者等が健康で安心して生活できる住まい・まちづくり（住宅のバリアフリー化やコミュニティの維持・向上など）

3.4 住宅確保要配慮者に対する住宅の確保

住宅確保要配慮者に対する公共と民間双方による住宅セーフティネット機能の充実

³⁷ 公共が民間賃貸住宅を借り上げて、応急仮設住宅として供与するもの。

³⁸ 人生の時期による区分。家族形成期（結婚して子どもが生まれ学校に行くまで）、家族成長期（子どもが成長して独立するまで）、成熟期（子ども全員が独立して夫婦だけになる）などを区分することができる。



3.5 良質なストックの形成と空き家対策

- (1) 老朽住宅の建替え促進
- (2) 現代のライフスタイルに合わせて既存住宅をリフォームし流通させる住宅産業の活性化促進
- (3) 長期優良住宅、住宅性能表示及び住宅瑕疵担保責任保険³⁹等の普及促進
- (4) 地域の住宅関連事業者における建築物省エネ法関連の技術向上の促進
- (5) 活用していない空き家の空き家バンク⁴⁰への登録促進
- (6) 地域による空き家・空き地の利活用の促進
- (7) 地域環境に深刻な影響を及ぼす空き家への対応
- (8) マンション管理適正化のための、分譲マンション管理の実態の把握
- (9) マンション管理に関する専門家の育成や管理組合の意識啓発

3.6 県内産業・地域における対応

- (1) 本県の良質な木材を利用した木造住宅の普及促進をはじめとする県産材の需要拡大
- (2) 地域における工務店等の住宅関連事業者への支援
- (3) 品質・性能の確かな製材品を加工・流通させる生産体制の構築

3.7 推進体制の充実に向けた取組

- (1) 県民の住まいに関する相談等の多様化、複雑化への対応
- (2) 法改正や新たな制度の創出等により、高度化・複雑化する住情報の適切な提供
- (3) 県民に対して住情報を広く周知するための取組

³⁹ 「住宅の品質確保の促進等に関する法律」及び「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に定められており、住宅供給業者は瑕疵担保の資力確保のために責任保険への加入又は保証金の供託が義務づけられた。住宅供給業者に瑕疵担保力がなくなった場合は保険又は保証金から瑕疵責任が遂行される。

⁴⁰ 地方公共団体が、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、空き家をこれから利用・活用したい人に紹介する制度。

