

参考資料

1. 佐賀市住宅マスタープラン策定体制と経緯

○佐賀市住宅マスタープラン策定検討委員会委員（五十音順）

所 属 等	氏 名
佐賀市民生委員児童委員協議会	犬 尾 貞 秋
西九州大学健康福祉学部教授	○ 倉 田 康 路
公募委員	古 賀 香 光
（社）佐賀県建築士会常務理事	佐 藤 秀 樹
（社）佐賀県建設業協会理事	中 野 武 志
佐賀大学大学院工学系研究科教授	◎ 三 島 伸 雄
公募委員	山 崎 佐 智 子
（社）佐賀県宅地建物取引業協会	吉 岡 政 弘

◎：委員長 ○：副委員長

【事務局】

所 属	氏 名
建設部長	志 満 篤 典
建設部副部長	干 潟 隆 雄
建設部建築住宅課長	園 田 正 広
建設部建築住宅課参事	福 岡 卓 也
建設部建築住宅課副課長	相 浦 重 徳
建設部建築住宅課	片 山 寛 康

○佐賀市住宅マスタープラン策定経緯

- 平成 27 年 6 月 16 日（火）：第 1 回策定検討委員会開催
- 平成 27 年 8 月 24 日（月）：第 2 回策定検討委員会開催
- 平成 27 年 11 月 5 日（木）：第 3 回策定検討委員会開催
- 平成 28 年 2 月 12 日（金）：第 4 回策定検討委員会開催
- 平成 28 年 2 月 22 日（月）：第 5 回策定検討委員会開催

2. 住生活基本法及び住生活基本計画（全国計画）の概要

平成 18 年 6 月 8 日に「住生活基本法」が公布されました。本法は、これまでの「住宅建設計画法」に代わるものとして、社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅建設の「量」から住宅・住環境の「質」の向上へ政策の力点をシフトさせるものです。

これに基づき平成 18 年 9 月に公表された旧計画（平成 18 年度～平成 27 年度）を見直し、平成 23 年 3 月 15 日、平成 23 年度から平成 32 年度の 10 年間の計画期間とする「住生活基本計画（全国計画）」が閣議決定・公表されています。

また、同計画において概ね 5 年毎に見直すこととされており、平成 28 年度から平成 37 年度の 10 年間の計画期間とする変更案に関して、平成 28 年 1 月から 2 月にかけてパブリックコメントを実施の上、閣議決定・公表予定とされています。

○住生活基本計画の概要

基本理念

『現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等』など基本理念を定める。

責務

国、地方公共団体、住宅関連事業者、居住者など関係者それぞれの責務を定める。

基本的方針

社会的特性及び豊かな住生活を実現するための条件を踏まえ、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進する。

横断的視点

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての横断的視点を定める。

- (1) ストック重視の施策展開
- (2) 市場重視の施策展開
- (3) 効果的・効率的な施策展開
- (4) 豊かな住生活を実現するための他分野との連携による総合的な施策展開
- (5) 地域の実情を踏まえたきめ細かな施策展開

計画の目標

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標を定める。

- 目標 1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築
- 目標 2 住宅の適正な管理及び再生
- 目標 3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
- 目標 4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備

- ・耐震診断、耐震改修等の促進
- ・密集市街地の整備 等

(指標) 耐震性を有する住宅ストックの比率
【79% (H20) →95% (H32)】 等

②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

- ・サービス付きの高齢者向け住宅の供給促進
- ・公的賃貸住宅団地等における住生活支援施設の設置促進 等

(指標) 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合
【0.9% (H17) →3~5% (H32)】 等

③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案

- ・住宅のエネルギー性能の向上
- ・地域材を活用した住宅の新築・リフォームの促進 等

(指標) 省エネ法に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準(平成11年基準)達成率
【42% (H22.4-9) →100% (H32)】

④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

- ・住宅及び住宅市街地のユニバーサルデザイン化
- ・景観計画、景観協定等の普及啓発 等

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

- ・住宅の維持管理情報の蓄積
- ・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

(指標) 25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定している分譲マンション管理組合の割合
【37% (H20) →70% (H32)】 等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

①既存住宅が円滑に活用される市場の整備

- ・瑕疵担保保険の普及、住宅履歴情報の蓄積の促進
- ・リフォーム事業者に関する情報提供の促進、地域の工務店等のリフォーム技術の向上 等

(指標) 既存住宅の流通シェア
【14% (H20) →25% (H32)】 等

②将来にわたり活用される良質なストックの形成

- ・住宅性能表示制度の見直し(評価項目の簡素化)
- ・長期優良住宅制度の見直し(共同住宅の認定基準の合理化)
- ・木材の加工・流通体制の整備、木造住宅の設計・施工に係る人材育成、伝統的な技術の継承・発展 等

(指標) 新築住宅における長期優良住宅の割合
【8.8% (H21) →20% (H32)】 等

③多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需給の不適合の解消

- ・長期・固定型住宅ローンの安定供給、税制上の措置
- ・住替え支援の推進 等

目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

- ・公営住宅等の適切な供給
- ・民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する居住支援協議会への支援強化 等

(指標) 最低居住面積水準未達率
【4.3% (H20) →早期に解消】 等

○住生活基本計画における水準

住宅性能水準	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
<p>1 基本的性能 (1) 居室の構成等 (2) 共同住宅における共同施設</p> <p>2 居住性能 (1) 耐震性等 (2) 防火性 (3) 防犯性 (4) 耐久性 (5) 維持管理等への配慮 (6) 断熱性等 (7) 室内空気環境 (8) 採光等 (9) 遮音性 (10) 高齢者等への配慮 (11) その他</p> <p>3 外部性能 (1) 環境性能 (2) 外観等</p>	

居住環境水準	地域の実情に応じた居住環境の確保のための指針
<p>1 安全・安心 (1) 地震・大規模な火災に対する安全性 (2) 自然災害に対する安全性 (3) 日常生活の安全性 (4) 環境阻害の防止</p> <p>2 美しさ・豊かさ (1) 緑 (2) 市街地の空間のゆとり・景観</p> <p>3 持続性 (1) 良好なコミュニティ及び市街地の持続性 (2) 環境負荷への配慮</p> <p>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 (2) ユニバーサルデザイン</p> <p>※各水準に対して指標を例示しており、地方公共団体においては、地域の実情を踏まえ独自の指標を設定可能としている。</p>	

居住面積水準	世帯人数に応じて必要な住宅の面積に関する水準
<p>【最低居住面積水準】 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 (1) 単身者：25㎡ (2) 2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡</p> <p>【誘導居住面積水準】 世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準</p> <ul style="list-style-type: none"> ・都市居住型誘導居住面積水準 都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定 (1) 単身者：40㎡ (2) 2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡ ・一般型誘導居住面積水準 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 (1) 単身者：55㎡ (2) 2人以上の世帯：25㎡×世帯人数+25㎡ 	

3. 用語の説明

	用語	説明
あ 行	空き家改修費助成制度	本市において、空き家を有効活用し定住促進を図るため、 空き家バンク制度 に登録された物件の改修を行う際に改修費を助成する制度。
	空き家バンク制度	市北部山間地域（大和町松梅地区、富士町、三瀬村）の空き家を有効活用し、所有者等から空き家等の売買、賃貸等の希望の申込みを受けた情報を、空き家の利用希望者に対し、紹介する制度。
	あんしん住宅情報提供システム	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業 において、事業実施した住宅情報が申請者によって登録され、入居希望者が検索、閲覧できるように整備されたシステム。
	NPO	「Non-Profit Organization」又は「Not-for-Profit Organization」の略称で、民間の立場で社会の課題解決活動を行う民間の非営利団体の総称。
か 行	介護保険住宅改修（費支給）	本市における住宅改修に対する助成制度の一つ。介護保険の要介護認定により要介護・要支援者と認定され、在宅生活をされている方を対象として住宅改修に要する費用の一部を支給する。
	クーリング・オフ	訪問販売など不意打ち的な勧誘で契約したときに、一定期間内であれば無条件で契約を解除できる制度。
	グループハウジング	高齢者が食事や金銭管理等、日常生活上の援助やサービスを受けながら、地域社会において共同して居住し生活をする住まい方。
	グループホーム	認知症対応型共同生活介護のことで、地域密着型サービス事業の一つ。比較的安定状態にある認知症の高齢者で病気や障がいなどで生活に困難を抱えた方が、専門スタッフの援助を受けながら小人数（5～9人）で共同生活し、家庭的な雰囲気の中で日常生活の支援や機能訓練等を受けられる施設。
	高齢者住まい法	「高齢者の居住の安定確保に関する法律」の通称。高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスの提供を受けられることができる良好な居住環境を備えた高齢者向けの賃貸住宅等の登録制度を設ける等、高齢者の居住の安定の確保を図り、福祉の増進に寄与することを目的とするもの。

用語		説明
さ 行	サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。平成 23 年の高齢者住まい法の改正により登録制度が開始された。
	最低居住面積水準	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、住生活基本計画において定められている。
	佐賀県安全住まいづくりサポートセンター	住まいに関して、中立、公平な立場で安心して相談を受けることができるよう、佐賀県が支援を行い、(一社)佐賀県建築士事務所協会、(一社)佐賀県建築士会が設立したもので、各地域のサポーター登録建築士による無料出前住宅相談や診断を実施している。
	佐賀県ふるさと木材利用拡大推進事業	県産木材の利用を拡大するため、民間の木造住宅の新築や自治会公民館等の整備を行う場合、また公共施設等における県産木材を使用した木製品やペレットストーブ等の導入を行う場合に、佐賀県が経費の一部を助成する事業。(平成 31 年度まで実施予定)
	佐賀市屋外広告物条例	屋外広告物について必要な規制を行うことにより、良好な景観の形成及び広告物による危害の防止を目的として「屋外広告物法」に基づき制定した条例。(平成 20 年 4 月施行)
	佐賀市景観計画	一定規模以上の建築物等の新築等について、地域の実情に合った景観誘導を行うため、佐賀市全域を景観計画区域とし、建築物等の形態意匠、色彩及び緑化等に関する景観形成基準を定め、「景観法」に基づき定めた計画。(平成 24 年 4 月施行)
	佐賀の木・家・まちづくり協議会	県民の豊かな住まいづくり・まちづくりを総合的に推進するため、平成 18 年 8 月に設立された団体で、住宅関連業界や森林、材木業界、建築設計業界、行政等が連携して住宅関連事業者等の総合的なネットワークを構築し、県民に対して住まいづくり・まちづくりに関する様々な情報提供を行う。
	シックハウス	建物の新築・増改築に使用される接着剤や塗料等に含まれる化学物質により、眼や皮膚を刺激して起こるアレルギー反応をシックハウス症候群という。新たな建物は気密性が高く、匂いがあるためこうした症候群に見舞われることがある。

用語		説明
さ 行	住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業	平成 27 年度に創設された制度で、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会等との連携のもと、入居ニーズや住宅オーナーの意向を踏まえた上で、空き家等を活用し一定の質が確保された低廉な家賃の賃貸住宅の供給を目的とし、空き家等の改修工事に対する補助を行う事業。
	住宅性能表示制度	平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するためにつくられた制度。住宅の性能に関する表示の適正化を図るための共通ルールを設け、消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする等の内容となっている。
	シルバーハウジング・プロジェクト	住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員（ライフサポートアドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業。
	セーフティネット	安全網と訳される。ここでは、最低限の生活や安全・安心を確保できるように設けられる社会保障を指す。
た 行	耐震改修促進税制	「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律」に基づく優遇税制。一定の区域内において耐震改修工事に要した費用の 10%相当額（控除限度額あり）を所得税額から控除することや固定資産税額を一定期間、1/2 に減額すること等が定められている。
	耐震診断費補助事業	既存建物の耐震性を確認するため耐震診断にかかる費用の一部を補助する事業。昭和 56 年 5 月以前に建築された建物等の条件を満たすものが対象となる。
	耐用年数	公営住宅法施行令第 12 条に定められた「耐用年限」のこと。耐火構造の住宅 70 年、準耐火構造の住宅 45 年、木造の住宅 30 年となっている。
	中心市街地	中心市街地活性化基本計画において、都市機能の集積や市の中心性が認められること等により設定されている地域。
	長期優良住宅	長期にわたり良好な状態で使用するために、長期に使用するための構造及び設備を有していること、居住環境への配慮を行っていること、一定面積以上の住戸面積を有していること、維持保全の期間・方法を定めていること、といった措置が講じられている住宅。これら全ての措置を講じ、所管行政庁に認定申請を行えば、長期優良住宅としての認定を受けることが可能となっている。

用語		説明
た 行	定期借家制度	借家契約時に定めた期間について、契約満了時に更新されることなく、確定的に賃貸借契約が終了する制度。従来の普通借家契約では、建物を賃貸すると賃貸人は正当事由がなければ解約や賃借人からの契約の更新を拒否できないのに対し、定期借家契約では期間満了時に借家権返却が義務付けられることから、契約期間・収益見通しが明確になる。「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」に基づき、施行された。
	特定公共賃貸住宅	「特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律」に基づき、地方公共団体が国の補助を受けて建設・供給する住宅。収入要件を公営住宅の場合より上に設定した中堅所得者を対象とした住宅。
な 行	日常生活用具の給付	本市における障がい者福祉サービスの一つ。在宅の障がい者等の移動等を円滑にする用具で設置に小規模な住宅改修を伴うもの（居住生活動作補助用具・天井走行型リフト）に対し、事前申請により、費用の一部を給付するもの。
	農山漁村交流支援事業 （さがアグリツーリズム支援事業）	農山漁村における都市住民との交流活動を推進し、実践者を育成するため、市内の農林漁業者等の団体が、自ら企画・実施する交流活動に対し、予算の範囲内で補助金を交付するもの。
は 行	ハザードマップ	自然災害による被害を予測し、その被害範囲を地図化したもの。予測される災害の発生地点、被害の拡大範囲および被害程度、さらには避難経路、避難場所などの情報を既存の地図上に図示している。
	バリアフリー	障がい者や高齢者が社会で暮らしていく上で、建物内外の空間や交通移動の際に支障・障壁（バリア）となる点を取り除く（フリー）ことをいう。障がい者・高齢者の社会生活上のアクセシビリティ（近づきやすさ、利用しやすさ）を高めるために進めなければならないこと。
	北部山間地域	大和町松梅地区、富士町及び三瀬村を指す。
ま 行	街なか	中心市街地活性化基本計画において、都市機能の集積や市の中心性が認められること等により設定されている地域。 （＝中心市街地）
や 行	誘導居住面積水準	世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として、多様なライフスタイルを想定した場合に必要なと考えられる住宅の面積に関する水準で、住生活基本計画において定められている。都心とその周辺での共同住宅居住を想定する「都市居住型」と、郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定する「一般型」がある。

用語		説明
ら 行	ライフスタイル	生活の様式、その人間の人生観、価値観、アイデンティティを反映した生き方。
	ライフステージ	人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などに区切った、それぞれの段階。
	緑化協定	市・市民・事業者が協働でみどりあふれるまちづくりを進めるため、市民の積極的な緑化活動を支援する取り組みの一つ。佐賀市と敷地の所有者等がみどりを増やし、維持管理をすることについて合意した場合、佐賀市と「緑化協定」を締結することができる。締結後、申請により「緑化支援補助金」として緑化経費の一部を補助する。