

## 第3章 住宅政策の課題と今後の方向性

### 1. 災害時の安全確保に関する課題

#### (1) 既存住宅や公益的建築物の耐震性能など安全性の確保

- ・近年の地震の多発による建築物の被害状況に鑑み、地震時の県民の生命、財産の保護のため、既存住宅や不特定多数が利用する公益的建築物等の耐震性能確保が急務であり、あわせて火災が発生しにくい住宅、延焼の恐れのない建築物の整備も必要である。
- ・また、建築物の性能以上に敷地の安全性は重要であり、盛土宅地対策も重要な課題である。

#### (2) 雪に強い住まいづくり

- ・雪国として、引き続き積雪に対する備えが必要であり、さらに、高齢者の冬季の住まいのあり方など大雪による豪雪地帯の過疎集落の孤立化対策の検討が求められる。

#### (3) アスベストや化学物質等への対策の推進

- ・アスベストが大きな社会問題になっており、その不安を払しょくすることが急務である。
- ・シックハウス症候群の原因となる化学物質を削減する必要がある。

#### (4) 防犯対策の推進

- ・犯罪の多発が社会問題となっており、住宅政策で可能な対策を検討する必要がある。

#### (5) 地域全体での安全性の向上

- ・災害時の安全性確保のためには、住宅等単体の防災性能に加え、安全な避難経路や避難地の確保など地域全体の面的な防災性の向上が求められる。
- ・特に木造住宅密集地域や細街路が多い既成市街地での面的整備が急務である。

#### (6) 地震等被災後の2次災害の防止、住宅の提供

- ・余震による2次災害の防止、住宅を失った住民のための居住施設提供など被災後の対応も事前に考えておく必要がある。

## 2．安全な住宅に居住できる体制整備に関する課題

### (1) 建築確認行政の信頼の回復

- ・平成17年末に発覚した分譲マンション等の耐震構造偽装問題で建築行政の信用は大きく失墜したことにより、従来の住宅の性能表示、瑕疵担保やトラブルの相談窓口の設置に加え建築確認体制そのものの見直しが迫られている。

### (2) 大量発生する老朽化マンションの適切な管理体制づくり

- ・昭和40年代に大量に建設された分譲マンションが老朽化する時期を迎え、建替や改修が必要となってくる。

## 3．進展する高齢社会への対応に関する課題

### (1) 高齢者が生涯にわたり生活できる住宅の確保

- ・加齢により身体機能が低下した時も自立して住み続けられるよう、バリアフリー対応は不可欠である。
- ・高齢者単身等高齢者のみ世帯の激増が見込まれる中、身体機能の低下や要介護状態に応じて選択できる高齢者向け賃貸住宅、グループホームやケアハウスなどの連続的な居住施設整備が必要である。
- ・居住施設整備には福祉との連携により、非常時の対応、見守りのサービス等も不可欠である。

### (2) 高齢者が社会参加できる居住環境の整備

- ・誰もが自立した快適な生活を継続できるように、商店街等での面的なバリアフリー化や公共交通機関の整備は今後とも着実に進める必要がある。
- ・慣れ親しんだ生活環境での生活を継続させるために、町内会や集落などのコミュニティ単位での高齢者の見守り、緊急時対応体制の構築が求められる。

## 4．子育てを支援する居住施策の展開に関する課題

### (1) 住宅政策における子育て支援

- ・住宅政策においても、子育てを支援するための施策を検討する必要がある。

## 5 . 住宅セーフティネットの確保に関する課題

### ( 1 ) 住宅セーフティネット機能の向上

- ・子育て世帯、多様化する社会的弱者(高齢者、障害者、犯罪被害者、DV被害者など)やリストラされた雇用者などの受け皿としての公的賃貸住宅を的確に提供する必要がある。

### ( 2 ) 公営住宅における不公平感の是正

- ・公営住宅入居に対する不公平感を是正するため、入居者選定のあり方を検討するとともに、特に高額所得者・収入超過者の退去促進を推進する必要がある。

## 6 . 地域、地球の環境保全に関する課題

### ( 1 ) 住宅の寿命の延伸

- ・地球温暖化防止を推進するため、京都議定書においても住宅部門で引き続き環境負荷の軽減が要請されており、まず、省資源化や廃棄物削減のために住宅寿命の延伸が望まれる。

### ( 2 ) 住宅、住まい方における環境負荷の軽減

- ・リデュース(発生抑制)、リユース(再使用)、リサイクル、省エネの推進、環境負荷の軽減を図ることも必要である。

### ( 3 ) 自然素材の積極的な活用

- ・生産過程でのエネルギー消費やCO<sub>2</sub>排出量が少ない自然素材の積極的な活用を推進することが必要である。
- ・また、森林のCO<sub>2</sub>吸収源としての役割が期待されているため、間伐材などの県産材の積極的な活用を通じ、森林の整備・保全に寄与することが必要である。

## 7. 地域特性に対応した居住施策の展開に関する課題

### (1) コミュニティ単位での地域再生

- ・都市部の中心市街地、旧ニュータウンや農山漁村の各地域で、活力の低下や地域コミュニティの崩壊が起きており、地域の実情に応じたコミュニティ単位の防災避難体制、居住福祉・子育て環境の整備、施設管理体制などの再生を図ることが必要である。

### (2) 過疎化の著しい農山漁村集落への本格的な対策

- ・過疎地域の人口激減、超高齢化によりコミュニティの維持ができず、集落再編の必要性が高い地域が生じており、深刻な過疎への抜本的な対策が必要な段階となっている。

### (3) 交流人口獲得のための施策への積極的な支援・連携

- ・団塊世代の大量退職により、今後の需要増が見込まれる「いなか居住」の受け皿づくりなど各地域での交流、定住促進施策に対し、住宅政策として積極的に参画する必要がある。

### (4) 住文化保全や地域づくりとの連携

- ・市街地や街道筋の町家、農山漁村の古民家等の伝統的な住宅の喪失が危ぶまれている中、それらの再生活用とそこで醸成された住文化の後世への継承も、住宅政策に課せられた使命である。
- ・地域の誇りや個性の表現のため、街なみ景観形成、山村や里山の原風景の保全が必要である。

## 8. 地域の伝統的な住宅の供給に関する課題

### (1) 伝統構法の継承と技術者の育成

- ・建築技術者の不足から伝統構法の継承が難しくなっており、若手建築技術者の育成、技術の継承が大きな課題である。
- ・大手住宅メーカーによる住宅の工業化、商品化に対する対抗軸として、特色ある住宅供給により差別化を図ることが望まれる。

### (2) 住宅建設における県産材の利用推進

- ・住宅は地域に根ざした社会資本として、地元の素材や資源を活用すべきであり、地場産業の活性化、伝統技術の継承のためにも県産材利用を推進すべきである。

## 9 . 住宅ストック施策の一層の重視に関する課題

### ( 1 ) 住宅ストックの有効活用への本格的取組み

- ・人口減少、世帯数の増加鈍化、新規住宅着工数の低迷、13.5%超の空家率といった状況の中、地球環境への負荷軽減にもつながることから、これまで以上に住宅ストックの有効活用を重視した政策を推進する必要がある。
- ・単身や夫婦のみの高齢世帯が必要以上に大きな広い住宅に住み、子育て世帯が居室の少ない狭い住宅に住むといった居住ニーズと住宅ストックのミスマッチが生じており、ストックの有効活用を図りつつ、その解消が求められる。