

市町村住生活基本計画の手引き

改訂版

2019年3月

国土交通省 住宅局
住宅政策課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

20190314

目次



1. 市町村住生活基本計画の概要	
① 市町村住生活基本計画とは何ですか	3
② 市町村における住宅分野の事務には、どのようなものがありますか	4
③ 計画は必ず策定しなければならないのですか	5
④ 計画の策定状況を教えてください	6
⑤ 計画策定にどのようなメリットがあるのですか	7
⑥ 計画策定にどのような効果があるのですか	8
⑦ 他の計画(地域住宅計画、公営住宅等長寿命化計画等)との関係を教えてください	9
⑧ 計画書のボリュームはどの程度のものになりますか	10
2. 検討体制	
① どのような検討体制が必要ですか	11
② コンサルタントへ委託しなければならないのですか	11
③ 他部局(まちづくり部局、福祉部局等)とはどのように連携すればよいですか	12
④ 検討会の設置は必須ですか。設置する場合、委員構成はどうすればよいですか	13
3. 計画内容の検討	
① 計画策定にあたり必要なデータは、どのように入手できますか	14
② 計画策定にあたり市町村が実施したアンケート調査の例を教えてください	15
③ 計画策定にあたり統計データをどのように活用すればよいでしょうか	16
④ 施策の体系の例を教えてください	17
⑤ 国の制度や地方公共団体等の取組事例を教えてください	18
⑥ 指標や目標値の例を教えてください	19
⑦ 計画期間はどのように定めればよいでしょうか	19
⑧ 公営住宅の供給の目標量を定める必要はありますか	20
4. 手続	
① 計画策定にあたりパブリックコメントは必要ですか	21
② 議会への説明はどうすればよいですか	21
③ 都道府県住生活基本計画との関係は、どのように調整すればよいでしょうか	22
④ 計画の政策評価はどのように行われますか	23
5. その他	
① 計画策定にあたっての工夫を教えてください	24
② 計画内容が特徴的な市町村計画の事例を教えてください	25
③ 計画策定手続が特徴的な市町村計画の事例を教えてください	26

※ 本手引きにおいて市町村住生活基本計画(市町村計画)とは、住生活基本計画、住宅マスタープラン等、民間住宅を含めた住宅全般に関する施策に言及している計画とし、住宅全般に関する施策に言及している場合には、その他の計画も含まれます。

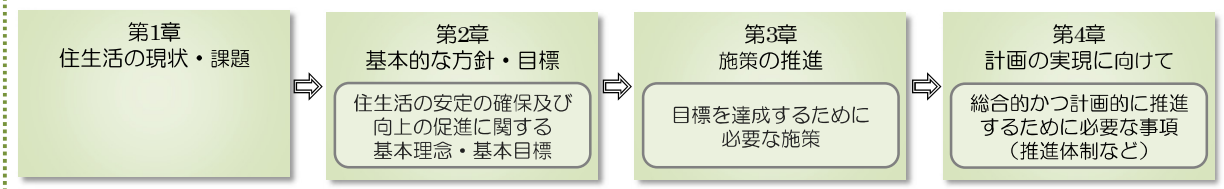
※ 本手引きは、主に人口10万人未満の市町村を対象としています。

1. 市町村住生活基本計画の概要

①市町村住生活基本計画とは何ですか

- 市町村住生活基本計画とは、市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画をいいます。
- 計画に定める事項については、都道府県住生活基本計画に定めることとされている事項を参考にすることが考えられます。

市町村住生活基本計画の構成（例）



【参考】都道府県住生活基本計画の計画事項(住生活基本法(平成18年法律第61号)第17条第2項)

- ① 計画期間
- ② 当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策についての基本的な方針
- ③ 当該都道府県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標
- ④ 前号の目標を達成するために必要と認められる当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策に関する事項
- ⑤ 計画期間における当該都道府県の区域内の公営住宅の供給の目標量
- ⑥ 第十五条第二項第五号の政令で定める都道府県にあっては、計画期間内において住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項
- ⑦ 前各号に掲げるもののほか、当該都道府県の区域内における住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

3

1. 市町村住生活基本計画の概要

②市町村における住宅分野の事務には、どのようなものがありますか

- 市町村における住宅分野の事務には、法律に基づくものだけでも様々なものがあり、住宅部局以外の施策も含めた「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ことが期待されます。

■住宅分野における法律に基づく市町村の主な事務

- **公営住宅法**
 - ・公営住宅の供給
 - **地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法**
 - ・地域住宅計画(特定優良賃貸住宅の入居者資格の特例)、地域住宅交付金
 - **空家等対策の推進に関する特別措置法**
 - ・空家等対策計画、協議会、特定空家等に対する措置
 - **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**
 - ・市町村賃貸住宅供給促進計画(セーフティネット住宅の規模、構造、設備の強化又は緩和)
 - **高齢者の居住の安定確保に関する法律**
 - ・市町村高齢者居住安定確保計画(サービス付き高齢者向け住宅の規模、構造、設備の強化又は緩和)
 - **特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律**
 - ・供給計画の認定【市のみ】
 - **住宅地区改良法**
 - ・不良住宅が密集する地区の改良、改良住宅の建設・管理
 - **長期優良住宅の普及の促進に関する法律**
 - ・長期優良住宅建築等計画の認定【所管行政庁のみ】
 - **マンションの建替えの円滑化等に関する法律**
 - ・マンション建替組合の設立認可、権利変換計画の認可【市のみ】
 - **建築物の耐震改修の促進に関する法律**
 - ・市町村耐震改修促進計画
- 等

4

③計画は必ず策定しなければならないのですか

- 住生活基本法上、市町村は、「住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する」(第7条)とされています。
- 一方で、①公営住宅整備等の事業をほとんど実施していない、②規模が小さく人口も少ない等、総合的な長期ビジョンを定める必要性が乏しい市町村も存在することから、住生活基本法上、一律には計画策定を義務付けられていません。
- より地域に密着した行政主体である市町村が、地域特性を踏まえて住宅政策全般を対象とするマスタープランを策定することは有益ですので、市町村においても、住生活基本法の基本理念や住生活基本計画(全国計画)を踏まえ、計画を策定することが望ましいといえます。

【参考1】住生活基本法(平成18年法律第61号)(抄)

(国及び地方公共団体の責務)

第七条 国及び地方公共団体は、第三条から前条までに定める基本理念(以下「基本理念」という。)のっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する責務を有する。

【参考2】住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月閣議決定)(抄)

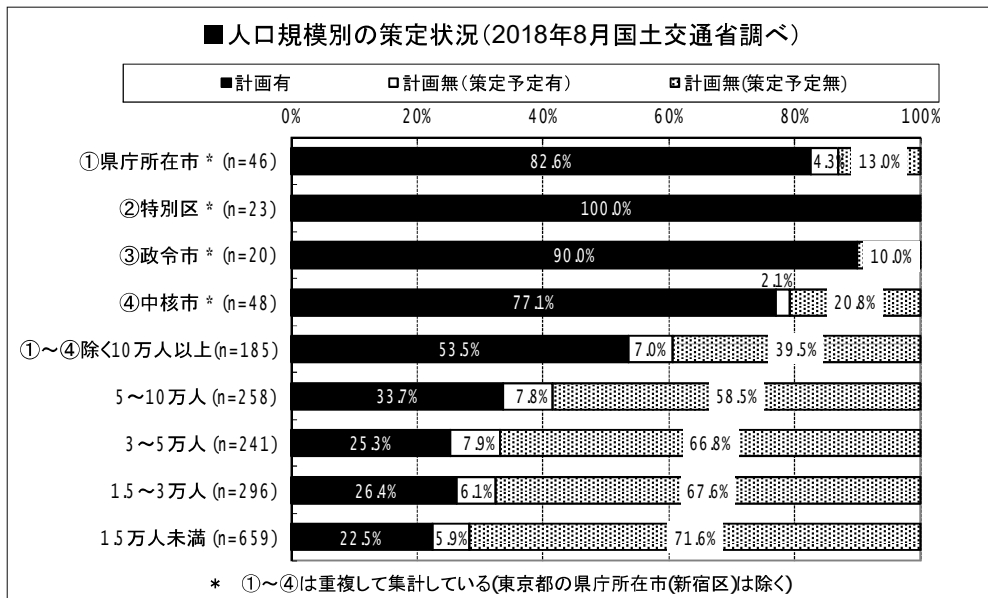
第4 施策の総合的かつ計画的な推進

(4)全国計画、都道府県計画、市町村における基本的な計画の策定

- ③ 住生活をめぐる課題は大都市圏・地方圏で異なるなど地域によって多様。地域の特性に応じたきめ細かな施策を講じることが必要。より地域に密着した行政主体である市町村においても、地域特性を踏まえ、施策の方向性を示す基本的な計画を策定し、まちづくり施策、福祉施策等の住民生活に深く関わる分野と連携して施策を実施することが必要。これまで以上に市町村計画の策定を促進し、都道府県との連携を強化。必要な情報の提供などを通じて支援。

④計画の策定状況を教えてください

- 全国の約1/3(32.1%)、559の市区町村が計画を策定しています(2018年7月現在)。
- 人口規模別に構成比をみると、人口10万人以上の都市では約2/3(64.5%)が計画を策定している一方で、人口規模の小さな市町村では約1/4(25.7%)にとどまっています。
- その一方で、近年、地方創生の動きを踏まえた移住・住み替え支援や、少子高齢化・人口減少を踏まえた空き家対策等のニーズから、住宅政策への期待が高まっている市町村もあります。



1. 市町村住生活基本計画の概要

⑤ 計画策定にどのようなメリットがあるのですか

○ 市町村計画の策定には、以下のようなメリットがあります。

取り組みたい事業についてオーソライズできた

- 複数の関連計画の全体像を捉えやすくなり、個々の計画のオーソライズができた(兵庫県高砂市)
- 計画のなかで、町営住宅の整備方針を定めることができた(福井県若狭町)

• 取り組みたかった事業を位置づけることができた(北海道和寒町)

• 課題抽出や不動産事業者へのヒアリング等に基づき、子育て世帯用の新築住宅補助、町内施工業者に発注した場合の補助など、実効性のある住宅支援策が設けられた(福島県石川町)

他部局と連携できるようになった

- 他部局と連携して施策を立案する体制が整った(北海道長沼町)
- 各部署の課題の共有が図られ、連携の必要性を再認識した(北海道清里町)

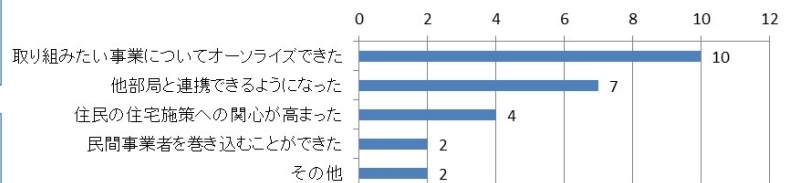
• 他部局と連携して施策を立案する体制が整った(千葉県四街道市)

• 横断的な政策は難しく、人事異動で機能しなくなるといった問題があったが、部署横断的なワーキンググループでキーワードを設けて検討することで、課題や対策を真剣に考える契機になった(福島県石川町)

住民の住宅施策への関心が高まった

- 住宅政策に取組姿勢が住民に示せたことにより、住民からの政策・支援制度の問合せ等が増えた(福井県南越前町)

■ 計画策定のメリットと感じていること
(複数回答、n=15、2018年11月国土交通省調べ)



民間事業者を巻き込むことができた

- 民間事業者団体等との連携が図られた(千葉県四街道市)

7

1. 市町村住生活基本計画の概要

⑥ 計画策定にどのような効果があるのですか

○ 市町村計画に地域における住宅事情を勘案して面積を定めることにより、既存住宅を活用する場合などにおける「最低居住面積水準」(全国計画別紙4)を緩和することができます。

【参考1】住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月閣議決定)別紙4(抄)

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基準である。

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充たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 25㎡
- (2) 2人以上の世帯 10㎡×世帯人数+10㎡

注3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

【参考2】市町村住生活基本計画による最低居住面積水準の緩和事例(川崎市)

世帯人数	最低居住面積水準	誘導居住面積水準	
		一般型※1	都市居住型※2
単身者	25㎡	55㎡	40㎡
2人以上	10㎡×世帯人数+10㎡	25㎡×世帯人数+25㎡	20㎡×世帯人数+15㎡

※1 一般型：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誘導居住面積水準。

※2 都市居住型：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誘導居住面積水準。

- 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。
- 注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。
- 注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
 - ③ 川崎市の施策・制度に即して既存住宅を活用する場合は、最低居住面積を20㎡まで引き下げることができる。

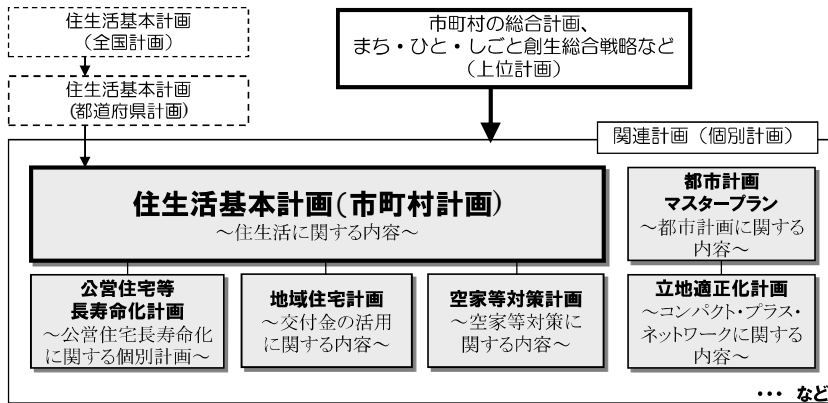
8

1. 市町村住生活基本計画の概要

⑦他の計画(地域住宅計画、公営住宅等長寿命化計画)との関係を教えてください

- 既に地域住宅計画※1を策定している市町村においては、市町村計画の内容を踏まえ、必要に応じて地域住宅計画の変更を行い、市町村計画と整合性の図られたものとする事が望ましいといえます。
- 公営住宅等長寿命化計画※2の中に、民間住宅を含めた住生活全般に関する施策の方向性を盛り込む形で、市町村計画を策定した事例もあります。

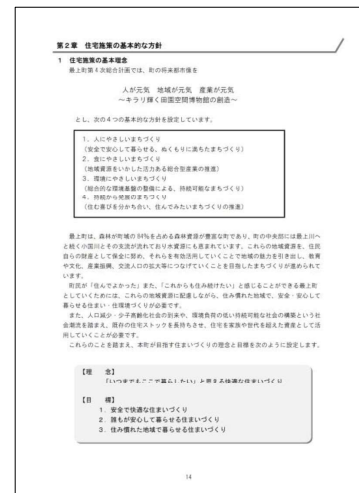
■市町村における住生活基本計画の位置づけの例



※1 地域住宅特別措置法に基づき、公的賃貸住宅の整備等に関し、地域における住宅に対する多様な需要に応じて都道府県又は市町村が自主的に作成する計画であり、この計画に基づく事業には、同法上、地域住宅交付金の交付をはじめとする特別の措置を講ずることとされています。

※2 予防保全的な維持管理、耐久性の向上に資する改善等の計画的な実施により、公営住宅等ストックの長寿命化を図るため、公営住宅等ストックを管理する地方公共団体ごとに策定する計画です。

■公営住宅等長寿命化計画に住生活の施策の方向性を盛り込んだ例(山形県最上町)

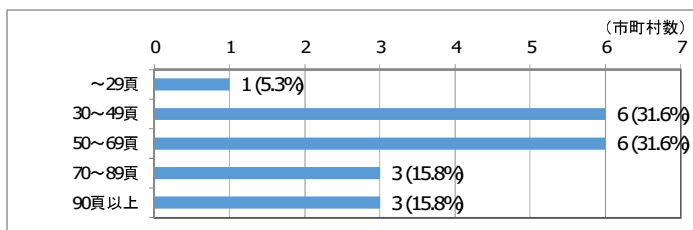


1. 市町村住生活基本計画の概要

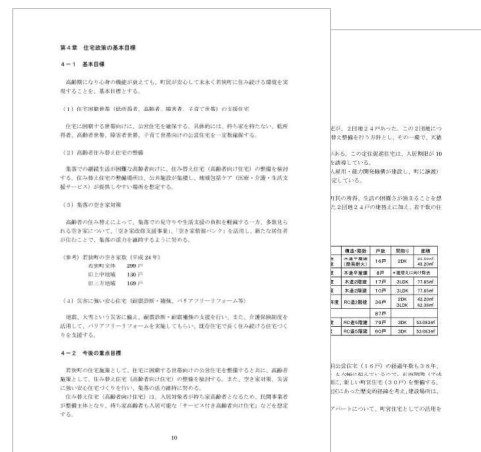
⑧計画書のボリュームはどの程度のものになりますか

- 市町村計画の計画事項については、全国計画及び都道府県計画の計画事項を参考に、それぞれの市町村の事情に合わせて、必要な事項を選択することが考えられます。
- そのため、計画書には、膨大なボリュームが求められるわけではなく、全体で14ページというコンパクトな計画書の例もあります。
- 検討のために十分な人員・体制や時間を確保できない場合には、例えば庁内の住生活関連施策を取りまとめた暫定的な計画を策定し、後日、内容の充実を図った上で改定を行うことも考えられます。

■2015年以降に新たに策定した市町村計画の本編の頁数 (n=19・不詳除く、人口10万人未満、2017年7月国土交通省調べ)



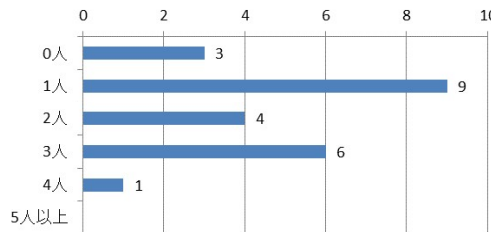
■コンパクトな計画書の例 (福井県若狭町、全14頁)



①どのような検討体制が必要ですか

- 庁内の検討体制は、1人～3人のケースが多くみられます。
- 住宅担当部局のほか、福祉部局や企画財政部局、移住定住担当部局などが担当するケースも見られます。

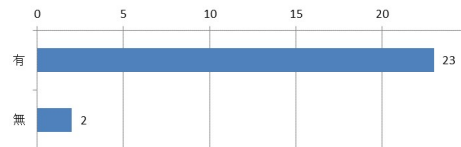
■市町村計画策定における専任担当者の数
(n=23、人口10万人未満、2018年11月国土交通省調べ)



②コンサルタントへ委託しなければならないのですか

- 計画策定にあたり、住生活に関する現状・課題の整理や施策の検討を行うこととなりますが、それらを外部へ委託せずに計画を策定した例もあります。
- 市町村計画の策定・変更に係る調査・検討に要する経費については、社会資本総合整備計画に位置づけることにより、社会資本整備総合交付金(地域住宅政策推進事業または効果促進事業)を活用することができます。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村におけるコンサルタントへの委託状況
(n=25、人口10万人未満、2018年11月国土交通省調べ)



岡山県
玉野市

・首長からの指示などをきっかけに、計画を策定することとなったが、予算措置もしていなかったため、委託せずに策定した
・主担当1人を他2人がサポートする3人体制で検討を行った
・住宅・土地統計調査や住民基本台帳等の統計調査、アンケート調査により住生活に関する住民のニーズを把握し、策定委員会等で意見を聴取して計画を策定した

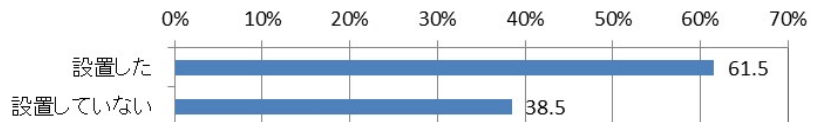
11

2. 検討体制

③他部局(まちづくり部局、福祉部局等)とはどのように連携すればよいですか

- 住宅は住民生活にとって欠くことのできない基盤であることから、住宅担当部局だけで検討を進めるのではなく、防災分野、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野等の住民生活に深く関わる施策分野を担当する部局とも密接に連携を図り、これらの部局の意見も踏まえて計画案を作成することが望ましいといえます。
- 他部局との連携方策としては、以下のような方法が想定されます。
 - ①関係課へのヒアリング：関係課に、住生活に関して現在実施している事業・取り組みや今後実施を考えている取り組み、計画案の内容等について、ヒアリング又はメールによる意見照会を実施。
 - ②庁内検討組織：関係課のメンバーからなる庁内検討組織を設置し、他部局の意見を踏まえた計画案を作成。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村の庁内検討組織の設置状況
(n=13・人口5万人未満、2017年7月国土交通省調べ)



関係課へのヒアリングを行った例

北海道清里町(担当:産業建設課)

- 【連携方法】
・課題、取組方針などをヒアリング
- 【連携部局】
- 総務課
: 職員住宅、管財住宅
 - 企画政策課
: 空き家対策、移住定住政策、既存リフォーム補助、民間賃貸住宅家賃補助
 - 保健福祉課
: 持ち家バリアフリー化、ケアハウス建設、福祉系職員用住宅確保
 - 生涯学習課
: 教職員住宅

庁内検討組織を設置した例

兵庫県多可町(担当:定住推進課)

- 【連携方法】
・メール照会、関連課の幹事会設置
- 【連携部局】
- 総務課
 - プロジェクト推進課
 - 地域振興課
 - 健康福祉課
 - 建設課
 - 教育委員会子ども未来課

広島県海田町(担当:都市整備課)

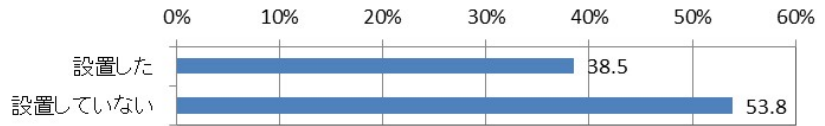
- 【連携方法】
・作業班会議の開催
- 【連携部局】
- 企画部(企画課)
 - 総務部(生活安全課)
 - 建設部(建設課)
 - 福祉保健部(社会福祉課、こども課、長寿保険課、保健センター)

12

④検討会の設置は必須ですか 設置する場合、委員構成はどうすればよいですか

- 市町村計画を策定するにあたり、学識経験者、関係事業者・団体の代表者、地域住民、関係課の職員等を委員とする検討会において、計画案について意見を聴くことが考えられますが、検討会の設置は必須ではありません。
- 検討会の設置に代えて、学識経験のある者に、計画案についてヒアリングを行う方法も考えられます。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村における検討会の設置状況
(n=13・人口5万人未満、2017年7月 国土交通省調べ)



検討会を設置した例

行政職員からなる検討会	行政職員以外を委員に含む検討会	
北海道湧別町(全2回開催) ・副町長 ・総務課長 ・企画財政課長 ・建設課長 ・保健福祉課長 ・子育て支援課長 ・教育委員会教育総務課長 ・北海道ホーテック総合振興局【オブザーバー】	岡山県玉野市(全3回開催) ・玉野市コミュニティ協議会 ・玉野青年会議所 ・玉野市社会福祉協議会 ・岡山県宅地建物取引業協会 ・岡山県不動産協会 ・市職員(16人)	千葉県四街道市(全5回開催) ・学識経験者(2人)【委員長】 ・民生委員児童委員協議会 ・建築士事務所協会 ・宅地建物取引業協会 ・関係行政機関(県職員) ・公募市民(2人)

検討会を設置しない例

住民へのアンケート	学識経験者へのヒアリング
・福井県南越前町では、他部局へのヒアリングに加え、住民アンケートを実施し、住民目線の問題点を抽出した上で、計画を策定した	・栃木県大田原市では、行政職員からなる庁内検討会に加え、学識経験者に計画内容の監修を依頼し、計画を策定した

13

3. 計画内容の検討

①計画策定にあたり必要なデータは、どのように入手できますか

- それぞれの市町村において、総合計画などの上位計画や関連計画の策定の際に整理された人口・世帯等のデータを活用することが考えられます。
- 国や都道府県の統計調査などのデータを活用することも考えられます。

■計画策定時に活用したデータの例

※n=22、人口10万人未満、2018年11月国土交通省調べ

調査項目の例	資料名	調査年 ()は最新年	対象	入手先	市町村計画での活用※	
人口、世帯数の動向	①人口・世帯数 ②高齢化率 ③高齢者世帯の状況	国勢調査	5年ごと(2015年)	全市区町村	総務省統計局HP	90.9%
	①将来人口の見通し	将来人口推計	概ね5年ごと(2017年)	全市区町村	国立社会保障・人口問題研究所HP	50.0%
	①各年人口(総人口、年齢(世代)別人口等)	住民基本台帳	1年ごと	全市区町村		59.1%
住宅ストックの状況	①住宅総数、空き家数 ②住宅の建て方・構造・建築時期 ③住宅の所有関係 ④住宅の広さ、居住面積水準 ⑤設備の状況(高齢者対応、省エネ等) ⑥居住環境(接道状況等) ⑦居住状況の変化(住み替え等)	住宅・土地統計調査	5年ごと(2013年)	全市区町村(ただし、表章は人口15,000人以上のみ)	総務省統計局HP	59.1%
	①住宅の所有関係 ②住宅の建て方・構造	国勢調査	5年ごと(2015年)	全市区町村	総務省統計局HP	90.9%
住宅フローの状況	①新設住宅着工戸数 ②新設住宅着工床面積	住宅着工統計	1年ごと	全市区町村	総務省統計局HP	40.9%
その他	地価及びその変動	地価公示、都道府県地価調査	1年ごと	都市計画区域等	国土交通省HP	27.3%

14

②計画策定にあたり市町村が実施したアンケート調査の例を教えてください

○ 計画策定にあたり実施されたアンケートの対象・配布数の例を以下にまとめましたので、参考にしてください。

■計画策定時に実施したアンケートの例(人口10万人未満、2018年11月国土交通省調べ)

市町村	都道府県	人口	対象の属性	配布数
置戸町	北海道	2,976	全世帯	1,486
羽幌町	北海道	7,157	町民から無作為抽出(年代ごとにサンプル数を均等に確保)	1,200
別海町	北海道	15,377	世帯主から無作為抽出	1,200
中標津町	北海道	23,661	世帯主から無作為抽出(町営住宅入居者除く)	1,000
南部町	青森県	18,599	町民から無作為抽出	1,000
横手市	秋田県	91,743	18歳以上75歳未満の世帯主から無作為抽出	3,000
白川町	岐阜県	8,545	自治会加入の全世帯(1世帯2部ずつ)	5,682
袋井市	静岡県	87,908	20歳以上の市民から無作為抽出	2,000
高砂市	兵庫県	92,020	世帯主から無作為抽出(市内の8地区の人口に合わせて調査対象数を調整)	2,000
芦屋市	兵庫県	96,373	20歳以上の市民から無作為抽出	3,000
南島原市	長崎県	47,070	市民から無作為抽出(公営住宅居住者は全戸)	2,000
豊見城市	沖縄県	63,980	市民から無作為抽出	2,000

15

3. 計画内容の検討

③計画策定にあたり統計データをどのように活用すればよいでしょうか

- 市町村住生活基本計画の策定にあたり、統計データ等の把握・取得方法や活用方法に苦慮することが少なくないと考えられます。
- このため、本手引きの別冊として、住宅政策へ活用可能な統計データ等の取得や取扱い、市町村レベルの統計データがない場合の対応等について、有用な情報を収集・整理した「市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル」(2019年3月)を作成しました(スライド全26ページ)。

■「市町村住生活基本計画のための統計データ活用マニュアル」(2019年3月)の概要

マニュアルの構成

1. 本マニュアルの目的
2. 市町村住生活基本計画に使用されている統計データ
 - (1) 市町村住生活基本計画に使用されている主な統計データ
 - (2) 市町村住生活基本計画に使用された住宅分野以外の統計データの例
 - (3) 市町村住生活基本計画における統計データの使用例
3. 統計データの取得・把握
 - (1) 上位・関連計画で使用されている統計データの利用
 - (2) 国の統計を利用した統計データの把握
 - (3) 国の統計を利用した住宅確保要配慮者に関する統計データの把握
 - (4) 国の住宅関連統計の利用方法
 - (5) 政府統計の総合窓口(e-Stat)を利用した統計データの取得・把握の例
 - (6) 取得・把握した統計データの分析の例
4. 独自調査の実施
 - (1) 独自調査の実施にあたっての注意点
 - (2) 調査結果の取りまとめ

3. 統計データの取得・把握

政府統計の総合窓口(e-Stat)を利用した統計データの取得・把握

3. 統計データの取得・把握

3. グラフの作成

各統計表の該当箇所を、作業用のシートに貼り付けた上で、グラフを作成

16

3. 計画内容の検討

④ 施策の体系の例を教えてください

○ 全国計画では、3つの視点から、8つの目標を設定しているので参考にしてください。

■ 住生活基本計画(全国計画)(平成28年3月閣議決定)の目標

居住者からの視点	住宅ストックからの視点	産業・地域からの視点
<p>目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現</p> <p>① 民間賃貸住宅の活用 ② 公的賃貸住宅への入居支援 ③ 持家の取得支援 ④ 三世帯同居・近居の促進 等</p>	<p>目標4 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築</p> <p>「住宅購入でコナール」のいわゆる「住宅すざろく」を超えて、既存住宅が資産となり、次の世代にも承継される「新たな住宅循環システム」の構築 ⇒「資産としての住宅」への転換 リフォーム投資の拡大・住み替え需要の喚起 ⇒人口減少時代の住宅市場の新たな牽引力</p> <p>① 建物状況調査(インスペクショ)、住宅瑕疵保険等を活用した品質確保 ② 住宅性能表示、住宅履歴情報等を活用した消費者への情報提供の充実 ③ 住みたい・買いたいと思うような既存住宅の「品質+魅力」の向上(外壁・内装のリフォーム、デザイン等) ④ 既存住宅の価値向上を反映した評価方法の普及・定着 ⑤ 資産として承継できる長期優良住宅等の良質で安全な新築住宅の供給 等</p>	<p>目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長</p> <p>① 地域経済を支える地域材を用いた木造住宅の供給促進、設計者・技能者の育成、伝統的な技術の承継・発展、CLT等の部材・工法等の技術開発を推進 ② 住宅ストックビジネス*の活性化、多角化する住生活産業に対応した担い手の確保・育成 *既存住宅の維持管理、リフォーム建物状況調査(インスペクショ)、住宅ファイル、空き家管理 等 ③ 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに答える住生活関連の新たなビジネス*市場の創出・拡大、住生活産業の海外展開を支援するなど我が国の住生活産業の成長を促進 *家事代行、食事宅配、ICT対応型住宅、遠隔健康管理、IoT住宅、ロボット技術 等</p>
<p>目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現</p> <p>① 高齢者向けの住まいや多様な住宅関連サービスのあり方を示した「新たな高齢者向け住宅のガイドライン」を策定 ② 需要に応じたサービス付き高齢者向け住宅等の供給や「生涯活躍のまち」の形成をとらえた地域拠点の形成 ③ 公的賃貸住宅団地の建替え等の機会をとらえた地域拠点の形成 ④ リバースモーゲージの普及による高齢者の住み替え等の資金の確保 等</p>	<p>目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新</p> <p>① 耐震性を満たさない住宅の建替え等による更新 *居住されている住宅のうち、耐震性を満たさない住宅：約900万戸 ② リフォームによる耐震性・耐久性等・省エネ性の向上と適切な維持管理の促進 ③ 投資意欲を刺激するリフォーム(健康増進・デザイン等)の促進 ④ マンションの適切な維持管理や建替え・改修の促進 等</p>	<p>目標8 住宅地の魅力の維持・向上</p> <p>① スマートウェルネスシティやコンパクトシティなどのまちづくりの連携、交通・買い物・医療・教育等の居住者の利便性向上 ② 住宅団地の再生・その機会をとらえた高齢者・子育て支援施設等の地域拠点形成 ③ 良好な景観の形成、豊かなコミュニティの維持・向上 ④ 密集市街地の改善整備や無電柱化の推進等による居住者の災害時の安全性の向上 等</p>
<p>目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保</p> <p>① 空き家の活用を促進するとともに、民間賃貸住宅を活用した新たな仕組みの構築も含めた住宅セーフティネット機能を強化 ② 公的賃貸住宅の適切な供給・管理 等</p>	<p>目標6 急増する空き家の活用・除却の推進</p> <p>① 良質な既存住宅が流通し、空き家増加が抑制される流れの創出 ② 空き家を活用した地方移住や二地域居住等の促進 ③ 古民家等の再生・活用や介護・福祉・子育て支援施設、宿泊施設等の他用途への転換 ④ 防災・衛生・景観等の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の解体・撤去の推進 等</p>	

3. 計画内容の検討

⑤ 国の制度や地方公共団体等の取組事例を教えてください

○ 国の制度や地方公共団体等の取組事例については、施策テーマに応じて以下のホームページを参考にすることが考えられます。国土交通省住宅局のホームページでは、他にも各種情報が紹介されています。

① 高齢者等の居住支援

- ・ 居住支援全国サミット

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr3_000019.html

② 福祉行政との連携

- ・ 福祉・住宅行政の連携強化のための連絡協議会

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk7_000003.html

③ 空き家対策

- ・ 空き家対策の推進のための新規制度等に係る説明会

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000053.html

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

④ 既存住宅・リフォームの促進

- ・ 既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取組み

<http://www.mlit.go.jp/policy/tyukozyutaku.html>

⑤ 住宅団地の再生

- ・ 「住宅団地再生」連絡会議

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000067.html

3. 計画内容の検討

⑥指標や目標値の例を教えてください

○ 全国計画に記載された指標を活用した例や、上位計画や関連計画の指標を活用した例があります。

全国計画や都道府県計画に記載された指標を活用した例

指標名	現状	目標	備考
最低居住面積水準未満足率	1.7% (H25)	早期に解消	県計画の目標値を目指す
住宅ストック戸数に対するリフォーム実施戸数の割合	5.4% (H25)	8.0% (H37)	県計画の増加率を採用
高齢者が居住する住宅のバリアフリー化率	45.1% (H25)	75.0% (H37)	県計画の目標値を目指す
市民の住宅についての満足度	67.3% (H26)	72.0% (H37)	県計画の増加率を採用
市民の住環境についての満足度	72.2% (H26)	80.0% (H37)	県計画の増加率を採用

上位計画や関連計画の指標を活用した例

指標名	現状	目標	備考
空き家バンクへの新規物件登録数	1件 (H27)	5件 (H38)	総合計画から引用
定住奨励金の年間交付件数	4件 (H28)	4件 (H38)	総合計画から引用
自主防災組織数(累計)	23組織 (H27)	40組織 (H38)	総合計画から引用
防災士の登録者数(累計)	193人 (H27)	300人 (H38)	総合計画から引用
大学との地域連携協定の締結数(累計)	3件 (H28)	5件 (H38)	総合計画から引用
年少人口(0~14歳)	11,833人 (H22)	11,360人 (H35)	総合計画から引用
耐震化率	79.6% (H26)	95.0% (H32)	県耐震改修促進計画から引用

⑦計画期間はどのように定めればよいでしょうか

- 全国計画では、平成28年度から平成37年度までの10年間の計画期間として定め、政策評価や社会経済情勢の変化等を踏まえて、おおむね5年後に計画を見直すこととしています。
- 市町村計画の計画期間については、「10年間」が最多(策定済み市町村の77.6%)となっていますが、必ずしも全国計画や都道府県計画の計画期間と一致させる必要はありません。

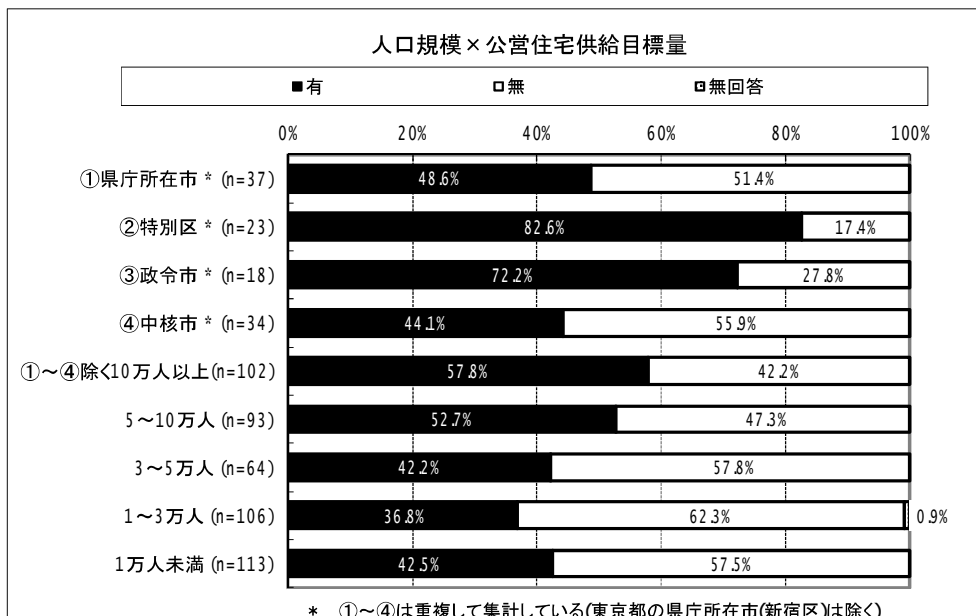
19

3. 計画内容の検討

⑧公営住宅の供給の目標量を定める必要はありますか

- 市町村計画については、公営住宅の供給の目標量の設定は、必須とされてはいません。
- 市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとするのが望ましいといえます。

■公営住宅の供給目標量の設定の有無(2015年12月国土交通省調べ)



20

①計画策定にあたりパブリックコメントは必要ですか

- 市町村計画は、法令上、パブリックコメントの募集が義務づけられているものではありませんが、それぞれの市町村の定める方法において、必要に応じてパブリックコメントの募集を行うこととなります。
- パブリックコメントの募集に代えて、住民アンケートにより住民の意見を反映させた例もあります。

②議会への説明はどうすればよいですか

- 2015年以降に新たに計画を策定した市町村の例では、案の段階で報告した例や、策定後に報告した例など様々なケースがあります。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村のパブリックコメント・議会説明の実施状況の例

パブリックコメント	議会説明	市町村
実施	策定後に報告	北海道上砂川町、北海道湧別町、山形県三川町、兵庫県多可町(多可町では、10年以上の計画策定は議会の承認が必要)
実施	案の段階で報告	広島県海田町、熊本県多良木町
実施	素案、及び案について協議・報告	岡山県玉野市
実施	中間報告、及び策定後に報告	千葉県四街道市
実施せず	策定後に報告	北海道長沼町、福島県石川町、福井県南越前町
実施せず	案の段階で報告	北海道和寒町、沖縄県国頭村
実施せず (住民アンケート実施)	<ul style="list-style-type: none"> ・着手時:策定工程 ・中間報告:住宅施策の目標と方針 ・最終案報告:計画書案 	北海道清里町
実施せず	報告なし	石川県志賀町、福井県若狭町(若狭町では、今後の具体的な整備段階において、計画を基に議会へ説明をしていく)

21

③都道府県住生活基本計画との関係は、どのように調整すればよいでしょうか

- 市町村計画は、地域の特性を踏まえた内容を記載することとなりますが、全国計画及び都道府県計画の内容を踏まえつつ策定することが望ましいといえます。
- 都道府県計画との調整は、計画内容について都道府県担当者に直接相談する、検討会にオブザーバーとして参加してもらうなどの方法が考えられます。
- 市町村における公営住宅の供給の目標量を設定する場合には、都道府県計画で設定された公営住宅の供給の目標量と整合性の図られたものとするのが望ましいといえます。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村における都道府県との調整の例

上位計画に位置づけた例	都道府県に相談した例	検討会への参加を依頼した例
<p>北海道長沼町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道計画に即したものとして位置付けた <p>山形県三川町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県計画の改定案を参照しながら、計画を策定した <p>福井県若狭町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関連計画として、公表されている県計画の内容を整理した 	<p>北海道上砂川町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社会資本整備総合交付金の活用のため、交付金の利用について北海道に相談した <p>福島県石川町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県とは随時相談し、改定中の県計画の案をヒアリングして、本計画に「人口減少の定住対策」などを盛り込んだ <p>沖縄県国頭村</p> <ul style="list-style-type: none"> ・策定フロー等について、相談を行った 	<p>北海道湧別町、北海道上砂川町</p> <ul style="list-style-type: none"> ・策定委員会のオブザーバーとして、北海道(オホーツク総合振興局建設指導課)の方に参加していただき、意見等を踏まえながら計画をまとめた ・特に住宅の耐震化等を計画に盛り込む際に意見をいただいた <p>千葉県四街道市</p> <ul style="list-style-type: none"> ・県計画を上位計画として位置付けるとともに、検討委員として参加してもらい、空き家対策等に関するアドバイスをいただいた

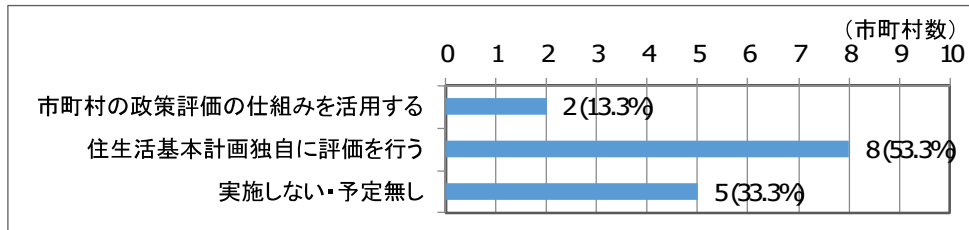
22

4. 手続

④計画の政策評価はどのように行われますか

- 市町村計画については、政策評価を義務付けられていませんが、市町村計画に基づく施策については、その実施状況を定期的に取りまとめるとともに、施策の効果に対する分析・評価を行うことが望ましいといえます。
- この分析・評価に当たっては、各市町村における政策評価の仕組みを活用し、効率的に評価を行うことも考えられます。

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村の政策評価の状況 (n=15・人口10万人未満、2017年7月国土交通省調べ)



■2015年以降に新たに計画を策定した市町村の取組事例

北海道 上砂川町

- ・下位計画の公営住宅等長寿命化計画と併せて事業の実績額や規模で評価

福島県 石川町

- ・行政評価の仕組み(本計画で設定した指標を総合計画の実施計画の指標にも反映し、実施計画評価時に事務事業評価をしている)

沖縄県 国頭村

- ・行政評価の仕組み(事務事業評価など)の中で、代表的な事業について検証

23

5. その他

①計画策定にあたっての工夫を教えてください

他の計画とあわせて策定

北海道 清里町(人口約4千人)、北海道 湧別町(人口約9千人)

- ・公営住宅等長寿命化計画の見直しに合わせて、住生活基本計画を策定し、人口や世帯などの基本事項の調査の効率化を図った。
- ・策定委員会の組織構成も同一として、同時進行で協議を進められるように工夫した。

秋田県 横手市(人口約9万人)

- ・市営住宅長寿命化計画の見直しと同時に策定することにより、安価に策定できるよう、時期を統一した。

他の計画で整理された現況データや指標を活用

千葉県 四街道市(人口約9万人)

- ・現況把握に係るデータや成果指標等は、最近策定した総合計画等と同じものを使い効率化を図った。

他部局の計画書から関連施策を抽出

北海道 和寒町(人口約4千人)

- ・他部局の計画書等で位置づけられている関連施策や取り組み等を参照し、計画に反映した。

住民アンケートを効率的に実施

山形県 三川町(人口約8千人)

- ・町民意向調査の調査事項は、計画の見直しの際に比較検証が容易にできるよう、次回以降の調査でも継続して把握できるものとした(住まいの満足度など)。

大阪府 豊中市(人口約40万人)

- ・市民意識調査を実施するにあたり、調査票を総合計画、都市計画マスタープランなど関連する計画と共有化を図った。

国の交付金の対象である旨を財政部局へ説明

兵庫県 高砂市(人口約9万人)

- ・社会資本整備総合交付金の対象事業として財政部局に説明することで、比較的容易に予算措置できた。

24

②計画内容が特徴的な市町村計画の事例を教えてください

移住・住み替え支援への重点的な取り組み

兵庫県多可町(人口約2万人)

- ・定住推進に関する部署が所管しており、住まいのワンストップ総合相談窓口の充実を重点施策のひとつとして掲げている。
- ・10年後の相談による移住件数を40件とするほか、施策の認知度を指標としている。

住民の目線にたった地区別の方針設定

愛知県長久手市(人口約6万人)

- ・地域特性、現状分析、ヒアリング等から得た問題点を把握することで、地区別の整備の基本方針を定めている。
- ・その基本方針に基づき、地区計画の策定など効果的な施策を講じることができている。

施策に基づく具体的な事業展開

北海道当麻町(人口約7千人)

- ・平成21年度に策定した住生活基本計画を、施策の進捗状況を踏まえた上で、平成26年度に見直している。
- ・相談窓口の設置、ニュータウンの造成・分譲による定住の促進、きた住まいる住宅の普及促進、耐震改修補助制度、民活方式(買取方式)による公営住宅の整備、融雪槽等設置助成事業など、具体的な施策を展開している。

地域固有の課題(雪対策)への対応

新潟県十日町市(人口約5万人)

- ・全国でも有数の豪雪地域であることから、地域固有の住環境(克雪・利雪)に対応する計画としている。
- ・現状の把握において、県の住生活総合調査(拡大調査)の結果を利用し、雪対策に係る具体的な現状や意向を把握している。
- ・調査結果を踏まえ、基本目標の一つに「雪と共存・共生した克雪住まいづくり」を掲げ、施策展開、成果指標を設定している。

25

③計画策定手続が特徴的な市町村計画の事例を教えてください

他部局と横断的に課題や対策を検討

福島県石川町(人口約1万6千人)

- ・係長級のワーキンググループで各種キーワードを設定し、各課に關係する住宅の現状と課題を抽出して横断的に対策を検討した。
- ・横断的な政策は難しく、人事異動で機能しなくなるといった問題があったが、部署横断的なワーキンググループでキーワードを設けて検討したことで、課題抽出や対策を真剣に考える契機になった。

課題を深掘りするために効果的な調査を実施

福井県南越前町(人口約1万人)

- ・定住に向けたマスタープランを策定するため、町内20~40代の子育て世帯に住宅政策に関するアンケート調査を行い、計画に反映する課題等を抽出することとした。

コンサルタントへ委託せずに計画を策定

岡山県玉野市(人口約6万人)

- ・首長からの指示などをきっかけに、計画を策定することとなったが、予算措置もしていなかったため、委託せずに策定した。
- ・主担当1人を他2人がサポートする3人体制で検討を行った。
- ・住宅・土地統計調査や住民基本台帳等の統計調査、アンケート調査により住生活に関する住民のニーズを把握し、策定委員会等で意見を聴取して計画を策定した。

26

■住生活基本法(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000011.html

■2015年以降に新たに計画を策定した市町村(人口10万人未満)のうち、計画を公表しているサイトのURL

都道府県	市区町村	URL
北海道	長沼町	http://www.maai-net.jp/gyosei/juuseikatu_kihonkeikaku.htm
北海道	置戸町	http://www.town.oketo.hokkaido.jp/chosei/seisaku/jyuuseikatu/
北海道	中標津町	https://www.nakashibetsu.jp/kurashi/sumai/juuseikatu/2320/
秋田県	横手市	https://www.city.yokote.lg.jp/kenchiku/page000040.html
山形県	三川町	http://www.town.mikawa.yamagata.jp/town/kurasi/sumai/zyuseikatu.html
千葉県	四街道市	http://www.city.yotsukaido.chiba.jp/shisei/torikumi/koso/juukihonkeikaku.html
静岡県	袋井市	http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp/kurashi/shiseijoho/keikaku_hokoku/1539142612938.html
大阪府	藤井寺市	https://www.city.fujiidera.lg.jp/soshiki/toshiseibi/toshikeikaku/zyutaku_kentiku/zyutaku/8626.html
岡山県	玉野市	http://www.city.tamano.lg.jp/docs/2015121800017/

■住宅関連計画のマニュアル類

- ・「公営住宅等長寿命化計画策定指針(改定)」(平成28年8月国土交通省住宅局住宅総合整備課)
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/sosei_point_mn_000012.html
- ・「賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き」(平成29年10月国土交通省住宅局住宅総合整備課)

27

手引きに関するお問い合わせ先

国土交通省住宅局住宅政策課	03-5253-8111(内線39-244)
北海道開発局事業振興部都市住宅課	011-709-2311(内線5877)
東北地方整備局建政部都市・住宅整備課	022-225-2171(内線6191)
関東地方整備局建政部住宅整備課	048-601-3151(内線6185)
北陸地方整備局建政部都市・住宅整備課	025-280-8880(内線6196)
中部地方整備局建政部住宅整備課	052-953-8574(内線6197)
近畿地方整備局建政部住宅整備課	06-6942-1141(内線6185)
中国地方整備局建政部都市・住宅整備課	082-221-9231(内線6185)
四国地方整備局建政部都市・住宅整備課	087-851-8061(内線6196)
九州地方整備局建政部住宅整備課	092-471-6331(内線6185)
沖縄総合事務局開発建設部建設産業・地方整備課	098-866-0031(内線3196)

※この手引きは、国土技術政策総合研究所からの技術支援を受けて作成されました。