

# 鹿児島県住生活基本計画

令和3～12年度

(2021～30年度)

令和4年3月

鹿児島県



# 目 次

## 第1章 県住生活基本計画の目的

- 1. 計画策定の背景 ..... 1
- 2. 計画の目的・位置づけ ..... 1
- 3. 計画期間 ..... 2

## 第2章 住宅・住生活事情と課題 ..... 3

- 1. 人口・世帯の動向 ..... 4
- 2. 住生活に関わる社会的問題の顕在化 ..... 9
- 3. 住宅ストック・住環境の課題 ..... 14
- 4. 住宅市場 ..... 26
- 5. 県民の住意識 ..... 29
- 6. 住まいづくり・まちづくりの担い手 ..... 32

## 第3章 住宅政策の基本的な方針

- 1. 住宅政策の基本理念と住生活像 ..... 33
- 2. 施策展開の視点 ..... 36

## 第4章 目指す住生活像実現のための基本的な施策

- 1. 目標と目標達成のための施策 ..... 39
  - 目標1. 「安全な住まい」 ..... 39
  - 目標2. 「誰もが安心して暮らせる住まい」 ..... 43
    - 鹿児島県高齢者居住安定確保計画
    - 鹿児島県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画
  - 目標3. 「環境にやさしい住まい」 ..... 52
    - 鹿児島県マンション管理適正化推進計画
- 2. 基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策 .. 57
- 3. 重点施策 ..... 61

## 第5章 計画の推進のための各主体の役割と連携

- 1. 各主体の役割と連携 ..... 65
- 2. 計画の進行管理 ..... 67
- 3. 公営住宅の供給目標量 ..... 68
- 4. 指標（再掲） ..... 69



# 第1章 県住生活基本計画の目的

## 1. 計画策定の背景

県においては、住生活基本法（平成18年法律第61号）の規定による国の住生活基本計画（全国計画）に即して、平成19年3月に「鹿児島県住生活基本計画」を策定し、その後、おおむね5年ごとに見直しを行いながら住生活の安定向上を図るための施策を総合的かつ計画的に推進してきました。

本計画は、おおむね5年で社会経済情勢・社会環境や住宅事情の変化に対応するための見直しを行うこととされていることに加え、令和3年3月国の住生活基本計画（全国計画）見直しを踏まえ、このたび、平成28年3月に策定した「鹿児島県住生活基本計画」を見直すこととしました。

あわせて、平成30年3月に策定した「鹿児島県高齢者居住安定確保計画」及び平成31年3月に策定した「鹿児島県住宅確保要配慮者向け賃貸住宅供給促進計画」についても見直すこととしました。

また、令和2年6月にマンション管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号）が改正され、マンション管理適正化推進計画制度が創設されたことから、新たに計画を策定することとしました。

## 2. 計画の目的・位置づけ

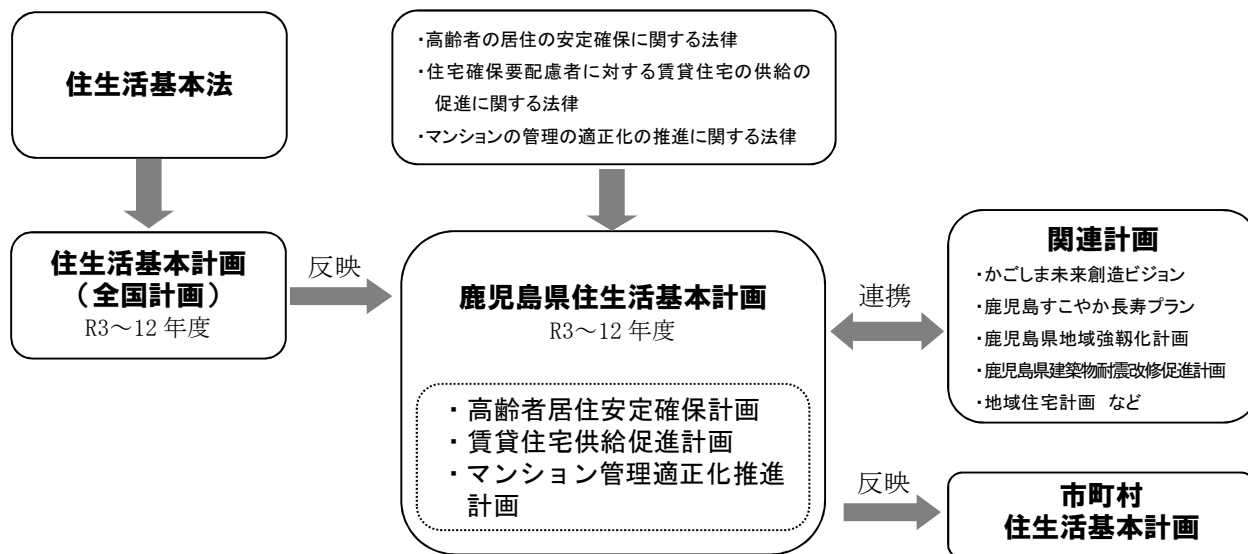
### （1）目的

本格的な人口・世帯減少時代の到来に加え、頻発・激甚化する自然災害や新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」などによる県民の住宅ニーズの高度化・多様化に対応し、県民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定確保及び向上の促進に関する基本的な方針や目標及び推進すべき施策を定め、住まいづくり・まちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

### （2）位置づけ

住生活基本法第17条の規定に基づく「都道府県住生活基本計画」、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）第4条の規定に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」、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（平成19年法律第112号）第5条の規定に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」及びマンションの管理の適正化の推進に関する法律第3条の2の規定に基づく「都道府県マンション管理適正化推進計画」として位置づけます。

図1 鹿児島県住生活基本計画の位置づけ



### 3. 計画期間

令和3年度（2021年度）から令和12年度（2030年度）までの10箇年を計画期間とします。

なお、社会経済情勢等の変化に対応するため、住生活基本計画（全国計画）の見直しを踏まえ、おおむね5年後に見直しを行います。

## 第2章 住宅・住生活事情と課題

本県は南北 600km にわたる広大な県土を有し、半島や離島地域などで多様な生活文化があり、豊かな自然や個性ある歴史・文化を有する一方で、台風、豪雨などの自然災害を受けやすい特性もあります。また、県内各地において、空き家・空き地の増加など住宅の維持管理の困難化、地域コミュニティの弱体化などの問題が発生している事例も見られます。

このように、地域の状況に応じて住宅を取り巻く環境や課題も異なってきます。

### ○市街地

老朽木造住宅が密集していることにより安全性や防災面で問題を有する市街地や、人口や産業の空洞化などが進んだ結果、地域活力が低下している市街地も見られます。このような市街地においては、居住環境の改善と活性化が求められています。

さらに、現在は良好な居住環境や街並みを形成しているものの、居住者の高齢化や転出などの問題に直面するおそれがある市街地では、住まいや街並みを適切に維持していくことや、都市計画と連携したコンパクトなまちづくりなどが求められています。

### ○中山間・離島地域

中山間地域や半島地域、離島地域など地理的に不利な条件にある地域では、特に少子高齢化に伴う人口減少が進んでいます。このような中、地域固有の伝統文化等の活用による地域間及び圏域の中心都市との連携強化、人口減少や高齢化が進む過疎地域などの集落における地域の再生を目指す取組として、地域おこし協力隊など核となるリーダー等の人材育成、移住・交流の推進などにより、地域の活性化を図る取組も見られます。

こうした地域では、U J I ターン者等の移住・定住促進のための住宅整備や集落機能の維持を図る生活環境の整備等が求められています。

本県では、このような多様な地域特性を踏まえながら、各種の現状と課題に対応する必要があります。

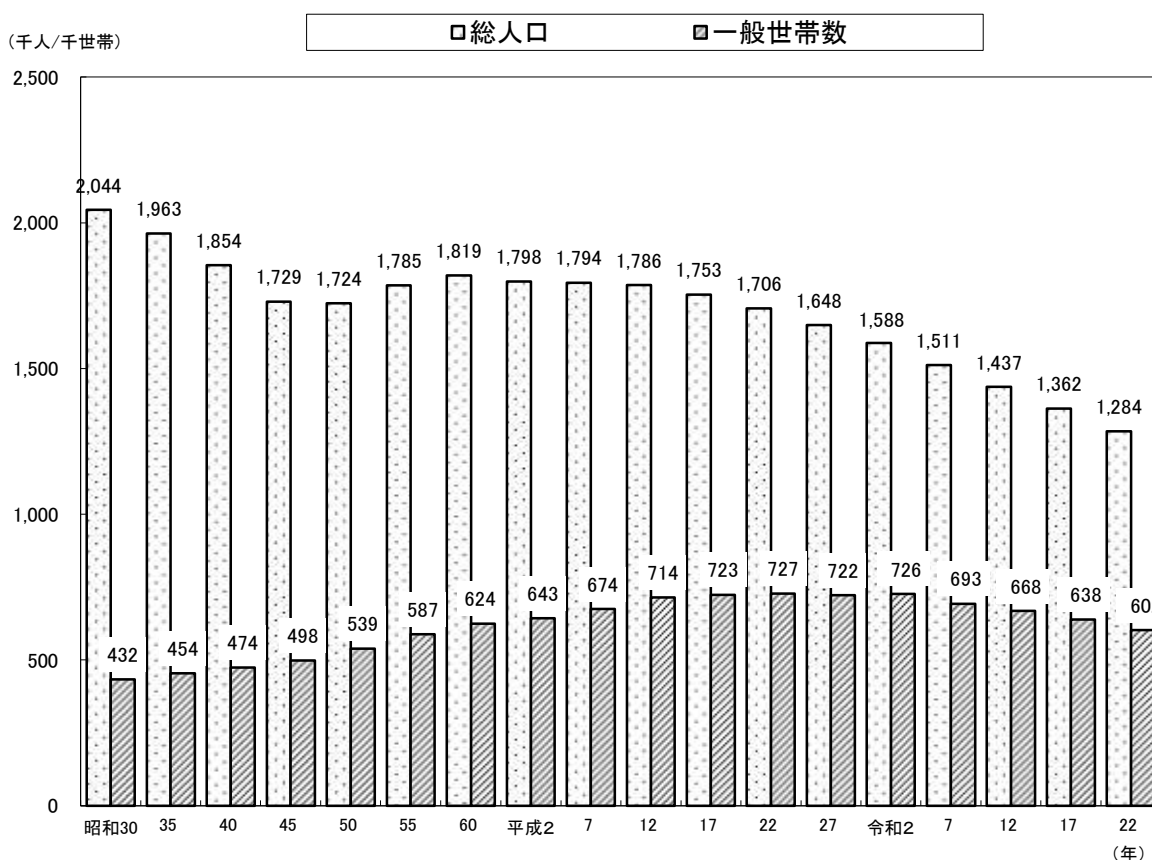
# 1. 人口・世帯の動向

## (1) 人口・世帯減少時代の到来

総人口は既に減少傾向にあり、令和2年の国勢調査によると約158万8千人で、前回調査（平成27年）より約6万人、3.6%の減少となっています。一般世帯数は約72万6千世帯で前回より0.5%増加しているものの、今後は計画期間内に減少していくことが予測されています。

市町村別でみると、姶良市及び龍郷町以外の市町村で人口が減少していますが、その増減等の状況は市町村で異なります。

図2 総人口・一般世帯数の推移（鹿児島県）



(資料：令和2年までは国勢調査)

令和7年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所／都道府県の将来人口推計（平成30年3月）

令和7年以降の世帯数は国立社会保障・人口問題研究所／都道府県の将来世帯数推計（平成31年4月）

注）人口の推計は令和27年（2045年）まで、世帯数の推計は令和22年（2040年）まで



図3 市町村別人口増減率（平成27年～令和2年）

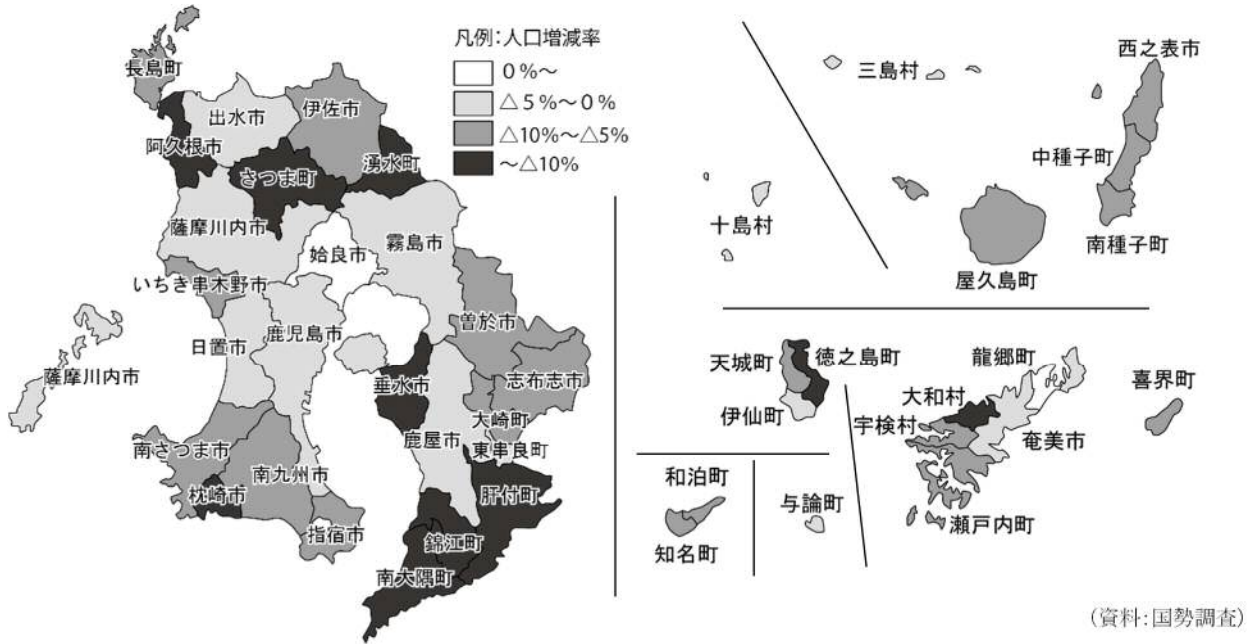


表1 市町村別人口増減率（平成27年～令和2年）

人口増減率	市町村名				市町村数	人口の構成比
0%~	始良市(1.5%) 龍郷町(0.2%)				2	5.2%
Δ5%~0%	三島村(-0.5%) 霧島市(-2.2%) 薩摩川内市(-4.0%)	鹿児島市(-1.1%) 鹿屋市(-2.5%) 奄美市(-4.3%)	与論町(-1.4%) 出水市(-3.4%) 日置市(-4.4%)	十島村(-2.2%) 伊仙町(-3.6%) 東串良町(-4.7%)	12	67.2%
Δ10%~Δ5%	南種子町(-5.5%) 大崎町(-6.9%) 南さつま市(-7.8%) 西之表市(-8.6%) 伊佐市(-9.6%)	瀬戸内町(-5.8%) 指宿市(-7.2%) 中種子町(-7.9%) 和泊町(-8.6%) 曾於市(-9.7%)	宇検村(-6.2%) 志布志市(-7.3%) 知名町(-8.1%) 喜界町(-8.8%) 南九州市(-9.9%)	いちき串木野市(-6.5%) 長島町(-7.5%) 天城町(-8.3%) 屋久島町(-8.9%)	19	19.9%
Δ10%~	徳之島町(-10.0%) さつま町(-10.7%) 錦江町(-14.1%)	阿久根市(-10.0%) 大和村(-12.2%) 南大隅町(-16.4%)	枕崎市(-10.0%) 垂水市(-12.3%)	肝付町(-10.1%) 湧水町(-13.2%)	10	7.7%
県全体	鹿児島県(-3.8%)				43	100%

(資料：国勢調査)

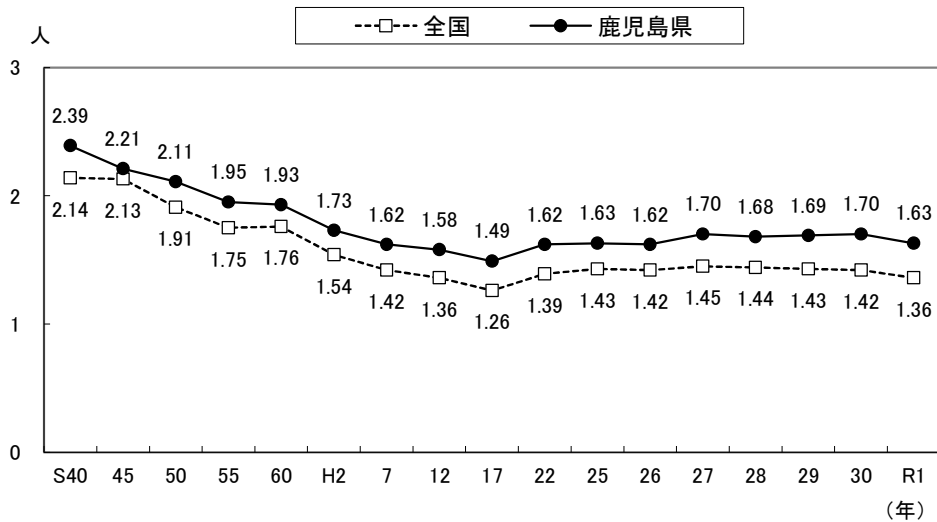
## (2) 少子・高齢化の進行

合計特殊出生率<sup>1</sup>は1.63で、全国の1.36よりも高い水準にあるものの、全体的には減少傾向にあり少子化が進行しています。

また、高齢化は全国より高い値で進行しており、65歳以上の高齢化率は計画期間末の令和12年には36.7%に達すると予測されています。

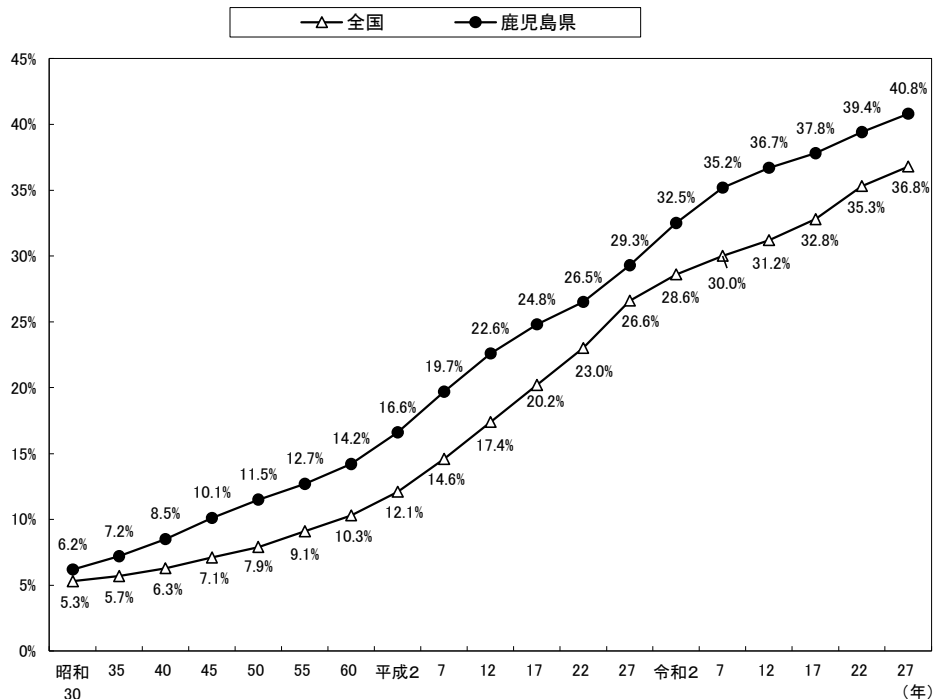
人口・世帯数の減少、少子・高齢化の進行、単身世帯の増加など家族構成の変化などから、中山間地域だけでなく中心市街地や既成市街地においても、地域コミュニティの活力やそこでの人々の結びつきの弱まりが懸念されています。

図4 合計特殊出生率の推移（全国，鹿児島県）



(資料：国立社会保障・人口問題研究所「人口統計資料集」，厚生労働省「人口動態統計」)

図5 高齢化率の推移（全国，鹿児島県）



(資料：令和2年までは国勢調査，令和7年以降の人口は国立社会保障・人口問題研究所／都道府県の将来人口推計（平成30年3月）)

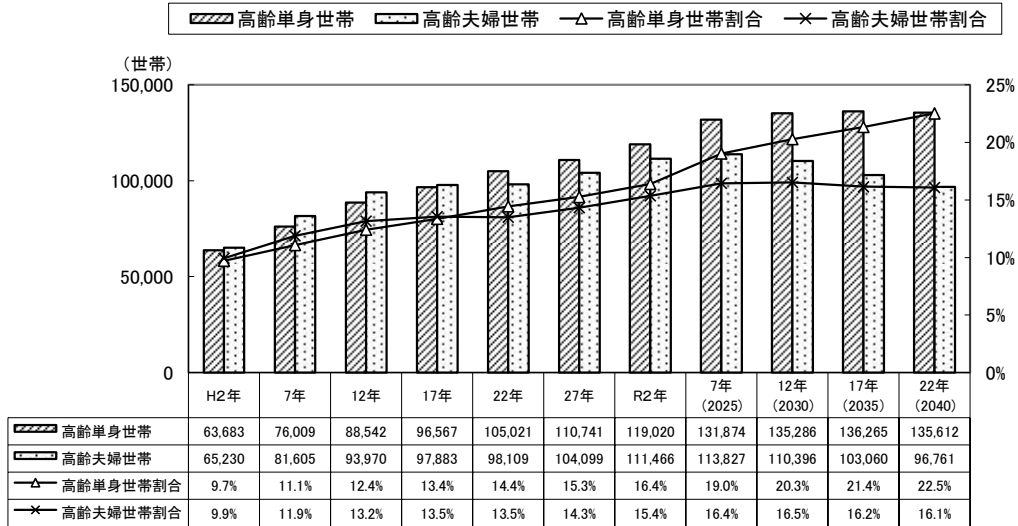
注）平成27年、令和2年は不詳補充値による。平成22年以前は分母から不詳を除いて算出。

<sup>1</sup> 合計特殊出生率：一人の女性が一生に産む子供の平均数。

### (3) 高齢単身世帯の増加

令和2年の高齢単身世帯の割合は16.4%、高齢夫婦のみ世帯の割合15.7%となっています。高齢単身世帯の割合は全国でも2位の水準にあり、今後、割合・世帯数とも増加すると予測されています。

図6 高齢者世帯数の推移（鹿児島県）



注) 高齢夫婦世帯：世帯主年齢が65歳以上の夫婦のみの世帯。各世帯割合は一般世帯総数に対する割合。  
資料：令和2年までは国勢調査。令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計「日本の世帯数の将来推計（都道府県推計）（平成31年4月）による。

表2 65歳以上の高齢者がいる世帯数

上段：世帯数、下段：%

	一般世帯 総数	65歳以上の世帯員がいる世帯			
		高齡単身	高齡夫婦	その他	
福岡県	2,318,479	888,596 38.3%	284,223 12.3%	271,952 11.7%	332,421 14.3%
佐賀県	311,173	151,769 48.8%	36,646 11.8%	39,590 12.7%	75,533 24.3%
長崎県	556,130	271,984 48.9%	83,871 15.1%	83,598 15.0%	104,515 18.8%
熊本県	716,740	334,262 46.6%	92,410 12.9%	98,823 13.8%	143,029 20.0%
大分県	487,679	228,413 46.8%	69,725 14.3%	74,052 15.2%	84,636 17.4%
宮崎県	468,575	216,054 46.1%	70,639 15.1%	72,768 15.5%	72,647 15.5%
<b>鹿児島県</b>	<b>725,855</b>	<b>324,685 44.7%</b>	<b>119,020 16.4%</b>	<b>113,910 15.7%</b>	<b>91,755 12.6%</b>
沖縄県	613,294	212,708 34.7%	68,601 11.2%	54,237 8.8%	89,870 14.7%
九州計	5,584,631	2,415,763 43.3%	756,534 13.5%	754,693 13.5%	904,536 16.2%
全国	55,704,949	22,655,031 40.7%	6,716,806 12.1%	6,848,041 12.3%	9,090,184 16.3%

※高齢夫婦世帯：夫婦いずれかが65歳以上の世帯  
構成比は一般世帯総数に対する比率を示す (資料：令和2年国勢調査)

### (4) 住宅困窮者の多様化

近年の社会経済情勢の変化により、世帯人数に応じた適切な住宅の広さや性能を有する住宅を自力で確保できないなどの住宅困窮者は、低額所得者だけでなく、高齢者、障害者、ひとり親世帯、DV被害者、外国人など多様化しています。

これらの世帯については、賃貸住宅への入居を断られやすい傾向が見られるなど、民間賃貸市場では十分に対応できていない状況にあります。

住宅困窮者が安心して住まいを確保し、住み続けられるよう、民間事業者やNPO法人、市町村などと連携しながら、住まいの確保と居住支援が求められています。

図7 ひとり親世帯数の推移（鹿児島県）

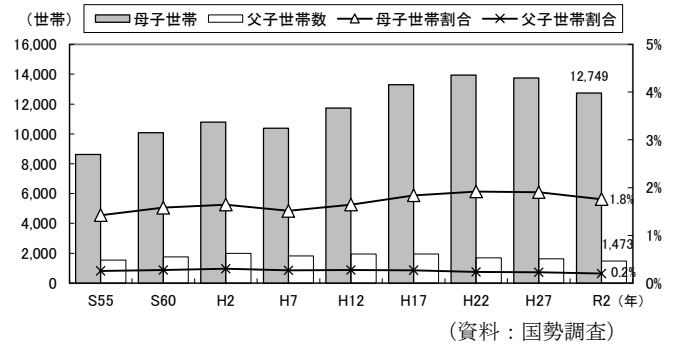


図8 障害者数の推移（鹿児島県）

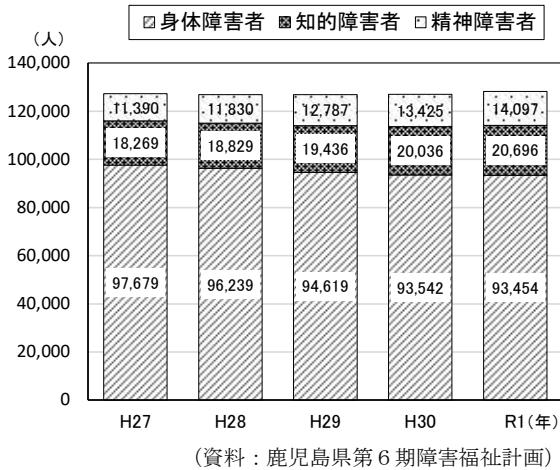


図9 生活保護世帯の推移（鹿児島県）

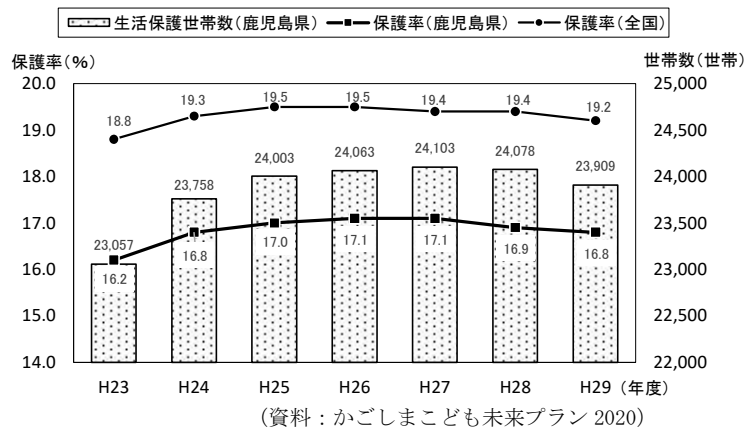
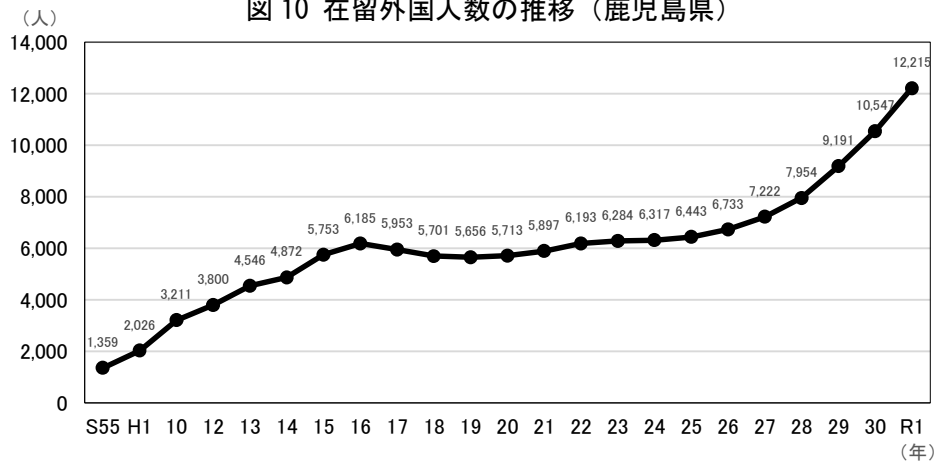


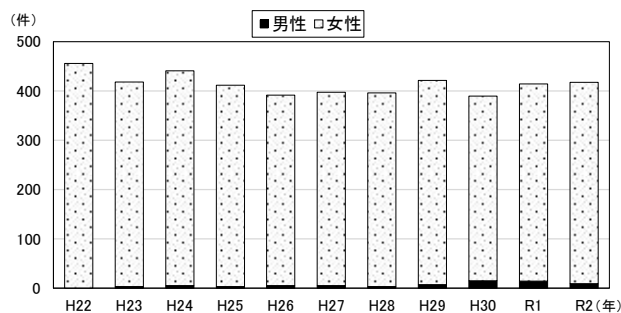
図10 在留外国人数の推移（鹿児島県）



平成23年までは外国人登録者数、平成24年以降は在留外国人数を掲載しており、それぞれの対象範囲が異なるため、単純に数値を比較することはできない。

(資料：かごしまの国際交流 (令和3年2月))

図11 警察における配偶者からの暴力事案認知件数（鹿児島県）



(資料：鹿児島県男女共同参画室)

## 2. 住生活に関わる社会的問題の顕在化

### (1) 自然災害

台風の常襲地帯であると同時に、シラス土壌や山と海が接近し平地が少ないといった地理的特徴があることから、土石流、地すべり、急傾斜地の崩壊等の被害を受けやすく、これまで台風や集中豪雨によるがけ崩れ、浸水などの被害が多数発生しています。

特に、近年は自然災害が頻発・激甚化しており、人的・物的被害も多数発生しています。例えば、平成30年7月の西日本豪雨、平成30年台風21号（大阪地方）、令和元年9月の房総半島台風、令和2年7月豪雨など気候変動・異常気象の影響などによる災害の甚大化が日本各地でみられ、過去に経験したことの無い被害が頻発するようになってきています。本県においても、近年だけでも令和2年7月豪雨、令和3年7月豪雨において、人的被害や家屋の被害が発生しています。

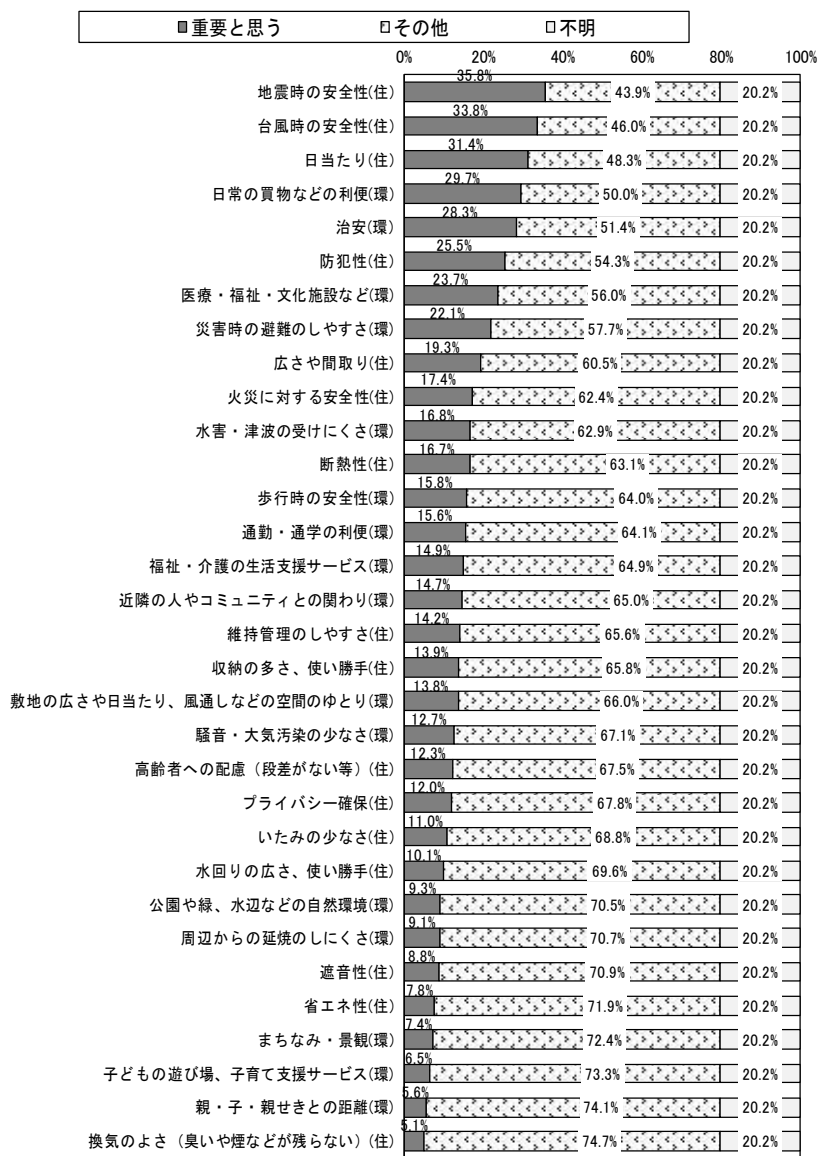
平成28年4月に発生した熊本地震、平成30年6月の大阪府北部地震、10月の北海道胆振（いぶり）東部地震などのような大規模な地震は、いつどこで発生してもおかしくない状況にあると指摘されています。県内では奄美地方やトカラ列島での地震が頻発しており、南海トラフ地震や津波に対する安全性への関心も高まっています。

また、桜島は大正噴火から既に100年を経過しており、活火山を多く抱える本県では、火山活動に対する備えも必要です。

さらに、既成市街地の中には道路が狭く、老朽化した木造住宅が密集し、震災等に対して脆弱で危険な状況にある地域があります。

平成30年住生活総合調査では、地震や台風時などの住宅の安全性を重視する県民の意識がうかがえます。

図12 住宅及び居住環境に関して重要と思う項目（複数回答）（鹿児島県）



注1) (住) 住宅の個別要素 (環) 居住環境の個別要素

注2) 平成30年の調査では、従前の「外部からの騒音に対する遮音性」と「上下階や隣戸の生活音などに対する遮音性」を「遮音性」に統合して調査した。

地震や台風・集中豪雨などの災害に強い住まいづくりのため、その備えを充実するとともに、万が一災害が発生した場合には災害復興のフェーズに応じて住まいの確保を進めることが求められています。

## (2) 新たな日常

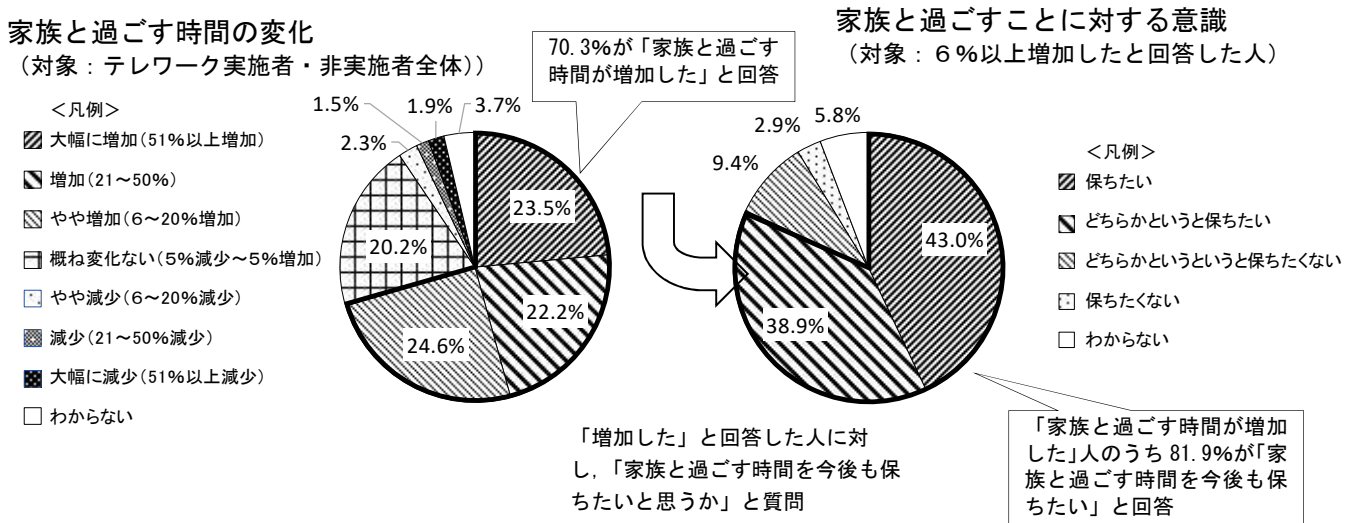
新型コロナウイルス感染症の流行は、移動の自粛要請などにより、国民・県民の生活様式（ライフスタイル）に大きな影響を与えました。このような中で、新型コロナウイルス感染症対策を日常生活に取り入れた「新しい生活様式」や、新型コロナウイルス感染症を乗り越えていくため暮らしや働く場での感染拡大を防止する習慣「新たな日常」に対応することが求められています。

在宅勤務・在宅学習が日常的に行われるようになり、自宅で過ごす時間が増える一方、都市から地方への移住や二地域居住など居住地の選択に新しい動きも見られるようになっていきます。

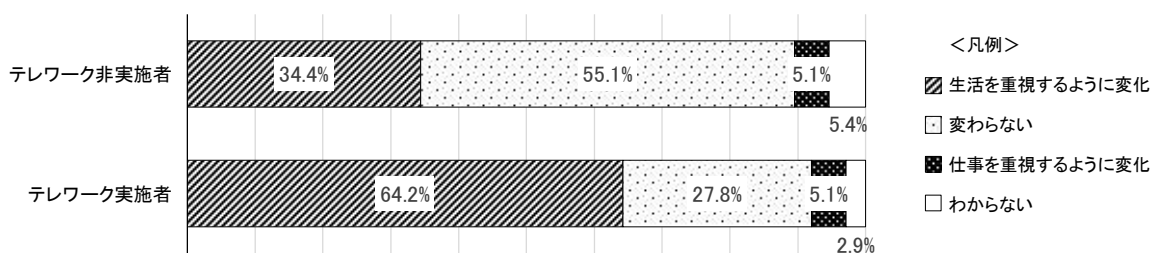
また、非接触型のビジネスやIoT<sup>2</sup>のデジタル技術を活用した住まいづくりが求められるようになり、DX<sup>3</sup>化の流れも加速しています。

このようなことから、感染症予防に配慮した「新たな日常」に対応した住宅・住環境整備への対応が求められています。

図 13 新型コロナウイルス感染症流行に伴う住生活や住まいに対する意識への影響



## ワークライフバランスの意識の変化（感染拡大前と比較して、仕事と生活のどちらを重視したいか）



(資料：社会資本整備審議会 第53回住宅地分科会 資料4 (令和2年8月))

<sup>2</sup> IoT：Internet of Things の略。モノのインターネット。家電、自動車、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すコンセプトのこと。

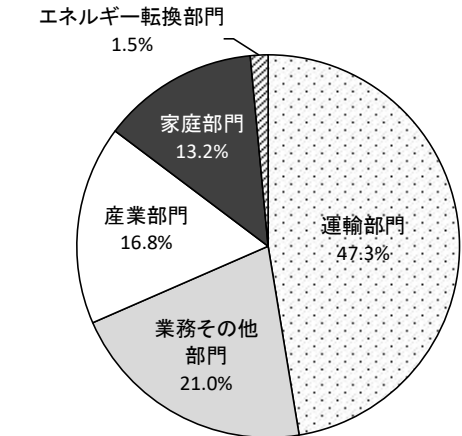
<sup>3</sup> DX：Digital Transformation (デジタルトランスフォーメーション、DX) は、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

### (3) 環境問題

近年、世界規模で地球温暖化の影響と思われる集中豪雨や猛暑日が増加しており、県民の住生活にも様々な影響がもたらされています。

国の地球温暖化対策計画では、温室効果ガスの削減目標を2030年度において、2013年度比で▲46%としており、「新築される住宅についてはZEH<sup>4</sup>基準の水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す」としていません。また、2050年の脱炭素化に向けて、住宅の省エネルギー基準への適合義務化(2025年)や新築住宅における省エネルギー基準の段階的な水準の引き上げが予定されています。

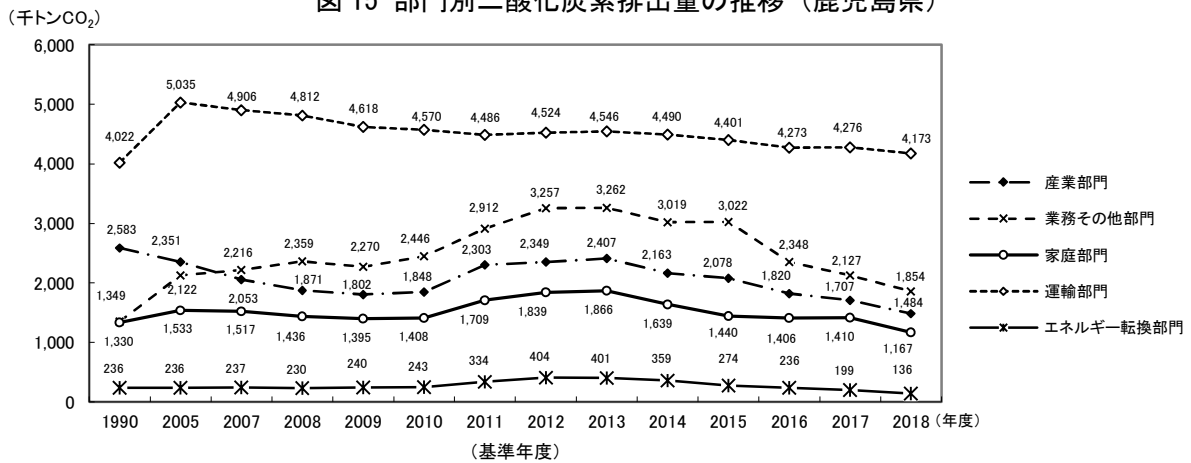
図14 平成30年度の部門別二酸化炭素排出割合(鹿児島県)



注)四捨五入の関係で合計が100%にならない。

(資料:鹿児島県地球温暖化対策室)

図15 部門別二酸化炭素排出量の推移(鹿児島県)



(資料:鹿児島県地球温暖化対策室)

表3 脱炭素社会に向けた住宅における省エネ対策等のあり方・進め方に関するロードマップ

区分	2022年～	2025年～	2030年	2050年
ボトムアップ	・支援措置における省エネ基準適合要件化 ・公的機関による率先した取組(ZEHの標準化)／補助要件等の見直し	・省エネ基準適合義務化	備を導 新築戸建住宅の6割で太陽光発電設 性能を確保 新築住宅でZEH基準の水準の省エネ	能エネルギーの導入の一般化 導入が合理的な住宅における再生可 性能を確保 ストック平均でZEH基準の水準の省エ
レベルアップ	・誘導基準をZEHレベルに引上げ ・低炭素建築物、長期優良住宅の認定基準をZEHレベルに引上げ ・住宅性能表示制度においてZEHレベル以上の多段階の等級を設定 ・住宅TR制度に分譲マンションを追加 ・ZEH等の住宅に対する補助による支援	・住宅TR基準をZEHレベルに引上げ		
トップアップ	・ZEH+, LCCM住宅 <sup>5</sup> に対する補助による支援／低層共同住宅への展開等			
既存	・省エネ改修の推進(国や地方自治体における実行計画等を活用した省エネ改修の実施、改修前後の合理的・効果的な省エネ性能の把握方法や評価技術の開発など) ・消費者が安心して省エネ改修を相談・依頼できる仕組みの充実・周知			

(資料:国土交通省「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」とりまとめ(令和3年8月23日公表))

<sup>4</sup> ZEH : Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロを旨とした住宅。

<sup>5</sup> LCCM : Life Cycle Carbon Minus (ライフ・サイクル・カーボン・マイナス) 住宅とは、ライフサイクル全体でCO2排出量がマイナスとなる住宅

#### (4) 地域コミュニティ

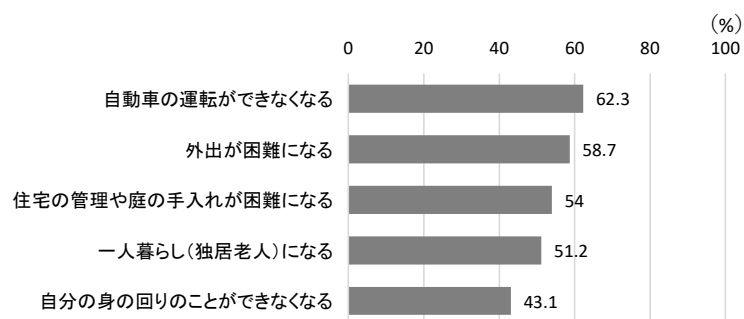
人口減少・高齢化の進行は、居住地としての魅力や住環境の質の低下、さらには都市機能の低下、地域の活力、コミュニティの低下等を招くおそれがあります。

「かごしま団地みらい創造プラン」によると、鹿児島市内の住宅団地の多くは開発完了後 20 年から 50 年程度経過し、子世代の進学・就職等による団地外への転出に伴う人口減少や開発当初の入居者の高齢化が進んでおり、今後も人口減少・高齢化が進行すると予想されています。

これらの住宅団地においては、誰もが安心して住み続けられるコンパクトなまちづくりと住民や事業者等との協働のもと活性化に向けた取組が求められます。

一方、老朽住宅が密集し、道路、公園などの公共施設が著しく不足している既成市街地については、災害時の火災による延焼などの危険性が高い状況にあり、居住環境の整備や防災性の向上が求められています。

図 16 団地内の高齢化に関する問題（鹿児島市）



注) 住宅団地の活性化に関するアンケート調査による 複数回答可

(資料：かごしま団地みらい創造プラン 令和3年3月)

#### (5) 消費生活や暮らしにおける紛争・トラブル

県民の生活様式の多様化や一人暮らしの高齢者の増加などを背景に、消費者と事業者間のトラブルが発生しており、住宅リフォームを巡る詐欺事件などでは、その内容も複雑化、悪質・巧妙化しています。

また、「令和元年度消費生活相談」（鹿児島県）の概要によると、退去時の原状回復費用の請求や敷金精算など賃貸アパートに関する相談件数は、平成 27 年度の 168 件から令和元年度は 124 件と減少傾向にあります。消費生活相談全体の相談件数 (4, 107 件) の 2.8%、「レンタル・リース・賃借」に係る相談件数 (209 件) の 6 割を占めています。

関係団体と連携した住宅相談窓口の設置・拡充などにより、相談件数は減少傾向にあるものの、よりきめ細やかな住情報の提供や相談窓口の充実、地域と連携した見守りや声かけの推進、取引時やリフォーム時における検査・保証制度の普及が求められます。

表4 賃貸アパートに関する相談件数の推移(鹿児島県消費生活センター)

	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度
件数	168	154	137	130	124

(資料：鹿児島県消費生活相談統計)



## (6) 地域固有の自然や歴史、文化、景観

生垣やサンゴの石垣等で統一された集落など、地域固有の歴史・文化を持ち、良好な街並み景観を有する地域が県内各地に残されています。

これらの地域では、居住の魅力を高めるための地域にあった住宅や住まい方、地域の景観を活用した住まいづくりまちづくりが求められています。

特に、令和3年7月に世界自然遺産に登録された奄美大島及び徳之島などの奄美群島は長寿者の多い地域であり、合計特殊出生率も全国で上位を占める等、「長寿・子宝」の島としての特性を有しています。この背景としては、奄美群島の持つ亜熱帯性・海洋性の優れた自然環境、固有の食、伝統などの個性的な地域文化、子どもを宝物として慈しみ地域で育てていこうという文化（結-ゆい-の精神）などがあげられ、これらの資源をまちづくり、産業の振興、観光の振興に活用する取組が展開されています。

より活力ある地域を創出するため、地域の文化を踏まえた長寿を支える住まいづくりや子育てしやすい住まいづくりが求められています。

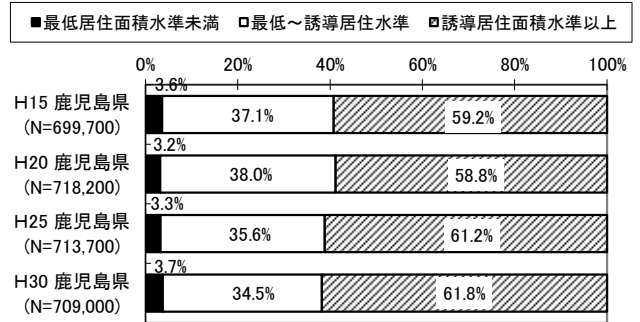
### 3. 住宅ストック・住環境の課題

#### (1) 最低居住面積水準未達世帯の存在

平成30年の最低居住面積水準未達の世帯の割合は3.7%で、平成25年と比べて増加しています。

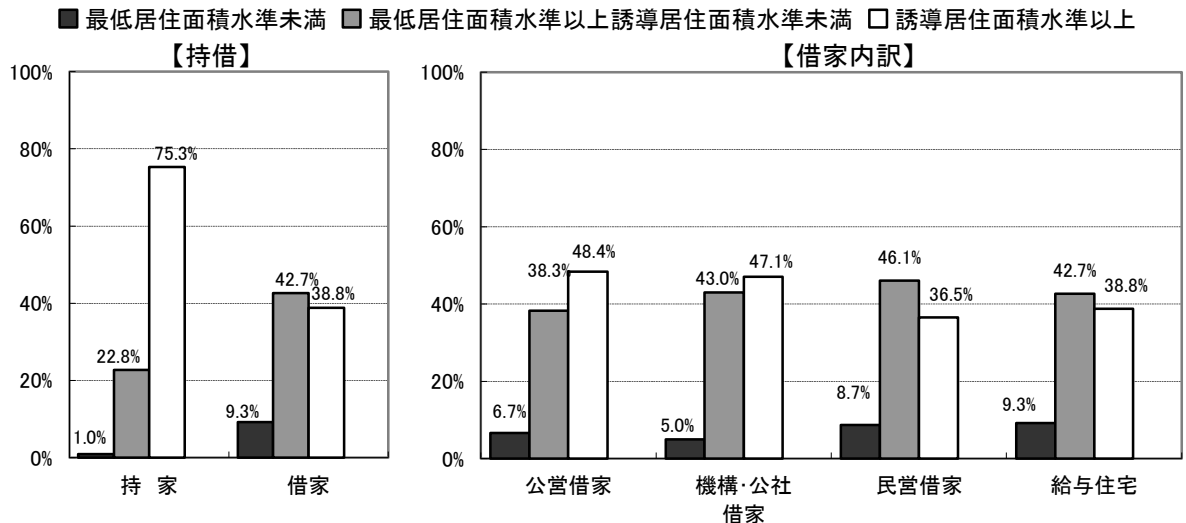
住宅の所有関係別でみると、民間借家に居住する世帯の最低居住面積水準未達の世帯の割合は平成25年の16.3%から平成30年は8.7%に改善しています。

図17 居住水準の状況（鹿児島県）



注)N:主世帯総数 (資料:平成30年住宅・土地統計調査)

図18 最低居住面積水準未達世帯率（鹿児島県）  
（住宅所有関係別）



(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

#### ■住生活基本計画（全国計画）に定める居住水準

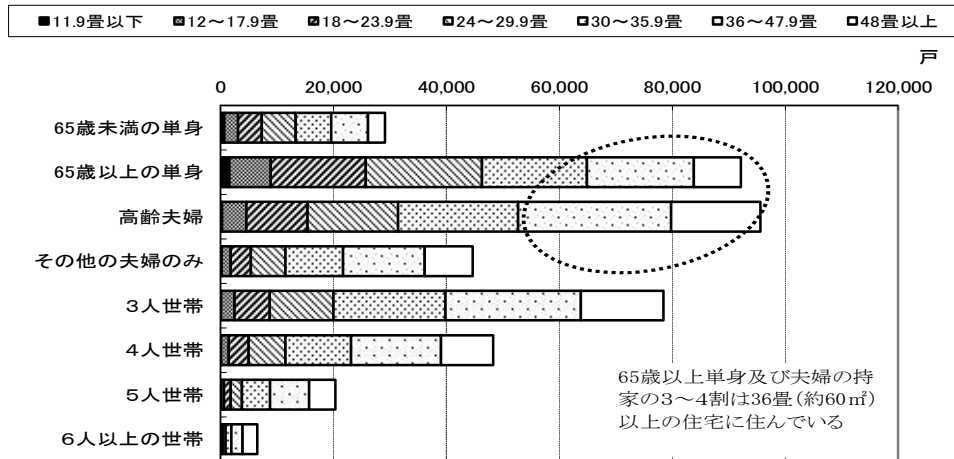
住生活基本計画において定められた、「住宅性能水準」、「居住環境水準」及び「居住面積水準」の3つの水準。  
住宅性能水準とは、居住室の構成・設備水準等の基本的機能や、耐震性、防犯性等の居住性能及び省エネルギー等の環境性能など、良好な住宅ストックを形成するための指針。  
居住環境水準とは、地震・大規模火災に対する安全性や良好なコミュニティ・市街地の持続性など、地域の実情に応じた良好な居住環境を確保するための指針。  
居住面積水準とは世帯人数に応じた住宅の面積に関する水準で、最低居住面積水準と誘導居住面積水準の2つがある。

「居住面積水準」		世帯人数別の面積（例）（単位：㎡）			
		単身	2人	3人	4人
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の基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（すべての世帯の達成を目指す）	25	30 【30】	40 【35】	50 【45】
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と考えられる住宅の面積に関する水準	<都市居住型> 都心とその周辺での共同住宅居住を想定	40 【55】	55 【65】	75 【85】
		<一般型> 郊外や都市部以外での戸建住宅居住を想定	55 【75】	75 【87.5】	100 【112.5】

【 】内は、3～5歳児が1名いる場合

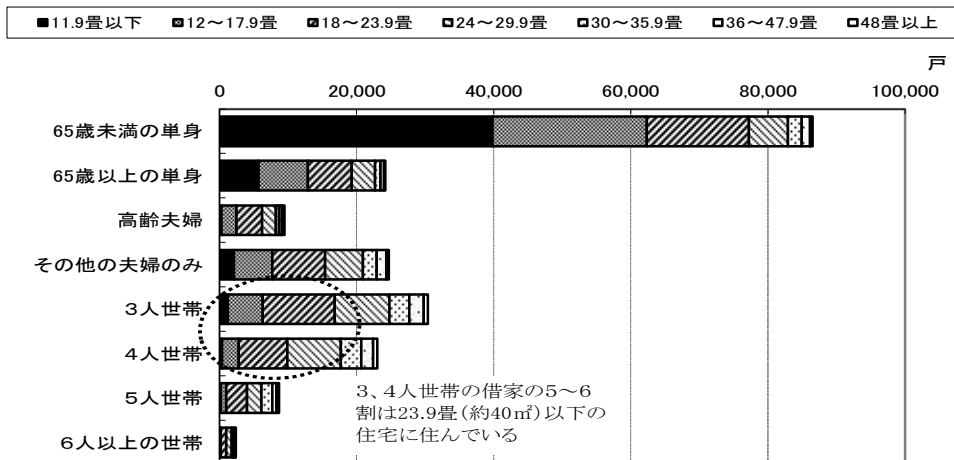
居住世帯と住宅の畳数の状況をみると、規模の大きな持家に1人または2人の小人数で居住している世帯が多くなっています。一方、借家の3人～4人世帯では必要と考えられる面積を下回る住宅に多く居住しています。

図 19 世帯人員別住宅の畳数分布（持家 鹿児島県）



(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

図 20 世帯人員別住宅の畳数分布（借家 鹿児島県）

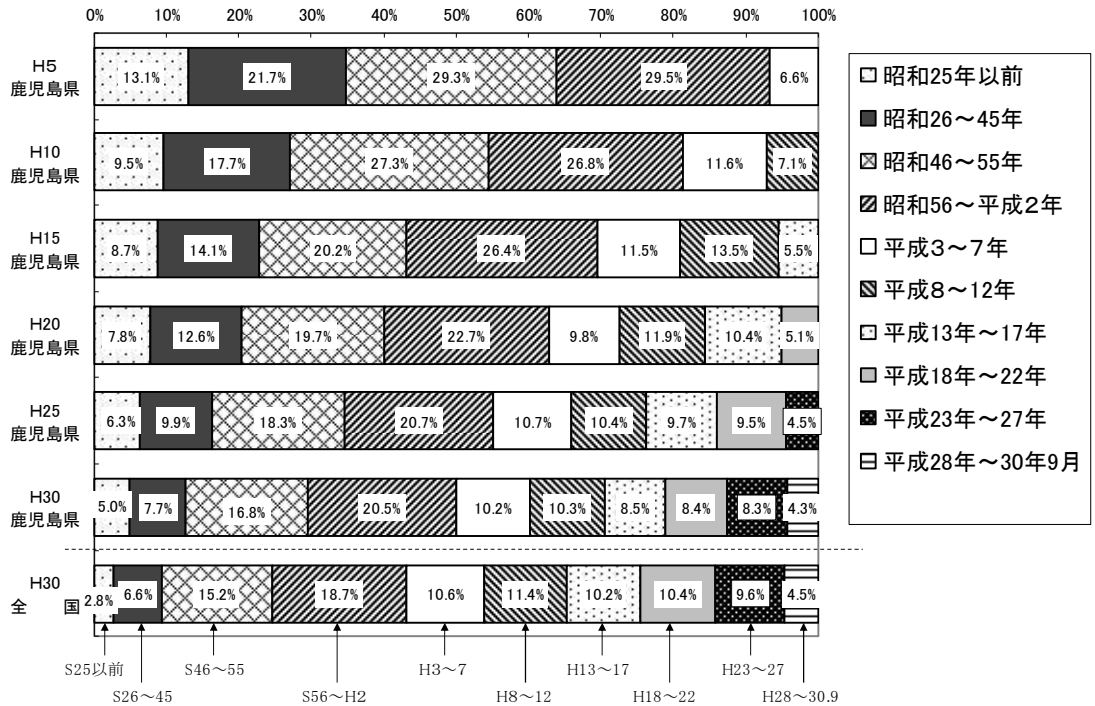


(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

## (2) 住宅ストックの老朽化

住宅の建築時期別割合をみると、昭和55年以前の住宅が29.5%と全国(24.6%)よりも高い割合となっています。

図 21 住宅の建築時期別住宅数割合 (全国, 鹿児島県)



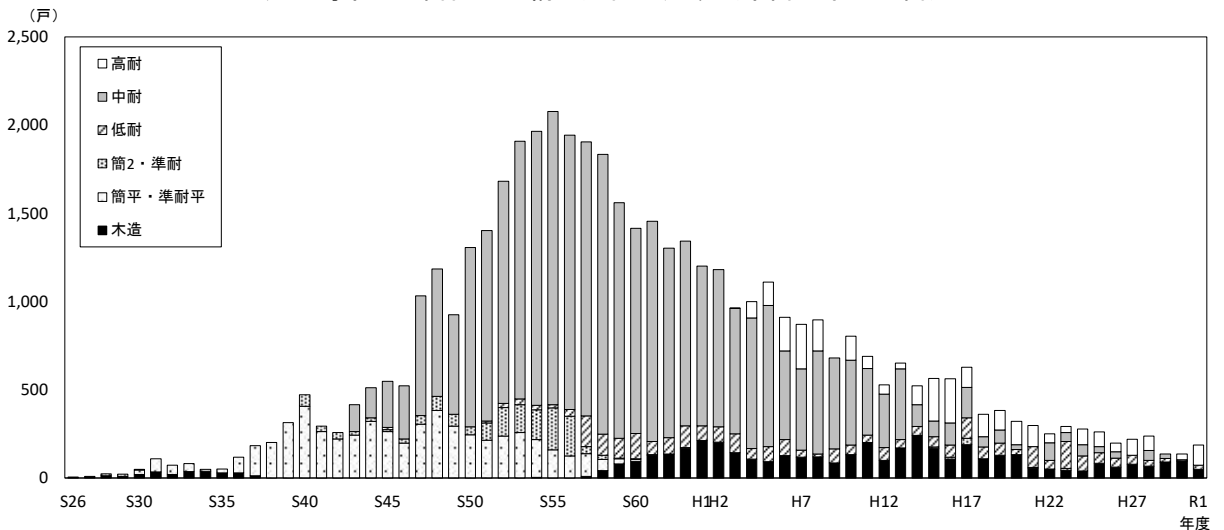
注) 不詳除く構成比

(資料: 住宅統計調査, 住宅・土地統計調査)

公営住宅については、令和元年現在、県営、市町村営合わせて約4万8千戸が管理されています(県営: 約1万2千戸, 市町村営: 約3万6千戸)。

このうち、住宅不足を解消するために昭和40年代から昭和50年代初頭に大量に建設されたものについては、狭小なものが多く、構造や設備の老朽化が進んでいることから、計画的な建替や改善等が進められています。

図 22 鹿児島県の公営住宅の構造別住宅戸数 (県営+市町村営)



(資料: 鹿児島県 令和2年3月末現在)

### (3) 耐震性が不明な住宅

人が居住する住宅総戸数約 71 万戸のうち、新耐震基準が施行された昭和 56 年以前に建築された住宅（旧耐震基準）は約 20 万 8 千戸あります。耐震化率は平成 25 年の 75%から平成 30 年は 82.3%と向上していますが、耐震診断で耐震性が確認されている住宅（約 7 万 2 千戸）と耐震改修済の約 1 万戸を除いた耐震性が不明な住宅は未だ約 12 万 5 千戸（17.7%）と推計されています。また、共同住宅に比べて、戸建て住宅は耐震性が不明なものの割合が高くなっています。

表 5 住宅の耐震化率の状況（鹿児島県）

総戸数 (A)	新耐震基準 (B)	旧耐震基準 (C)			耐震性が 不明な住宅 (C)-(D)-(E)	耐震化率 {(B)+(D)+(E)}÷(A)
			耐震性有り (D)	改修済 (E)		
<b>住宅全体</b>	<b>709,000</b>	<b>500,918</b>	<b>208,082</b>	<b>72,539</b>	<b>10,290</b>	<b>82.3%</b>
戸建て住宅	481,500	312,049	169,451	47,260	10,190	76.7%
共同住宅	227,500	188,869	38,631	25,279	100	94.2%

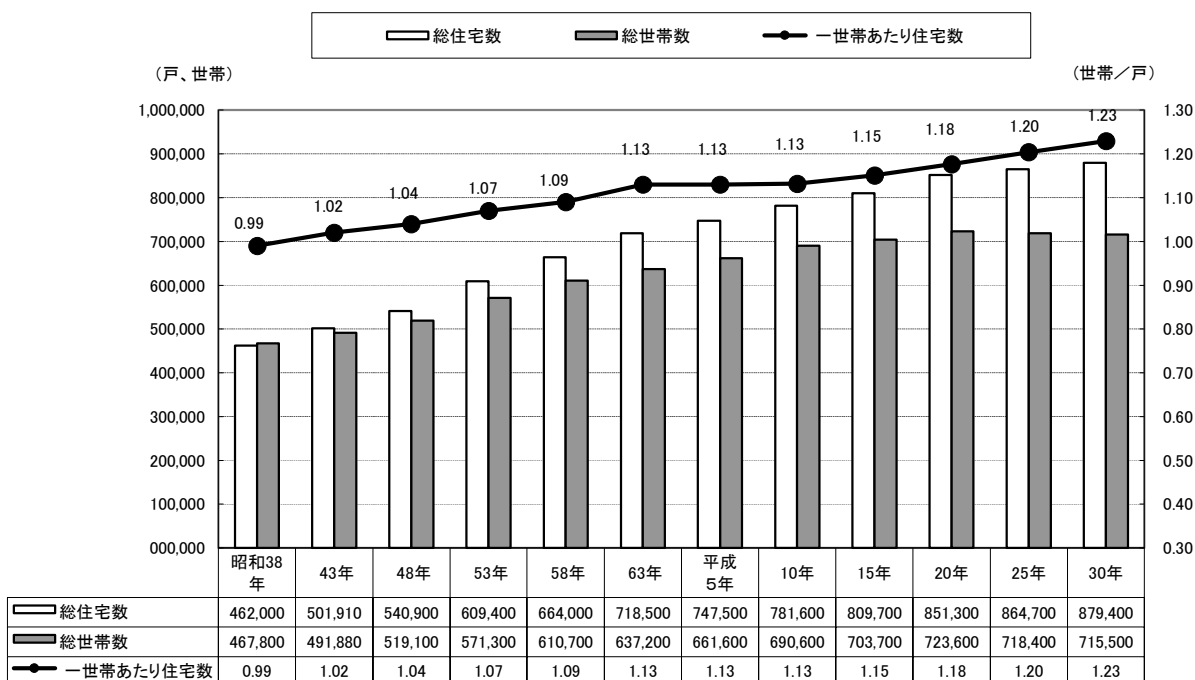
(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査から推計)

### (4) 空き家・空き家率の増加

総住宅数は約 88 万戸，総世帯数は約 72 万世帯で，1 世帯当たりの住宅数は 1.23 戸となっています。また，平成 30 年の空き家戸数は約 16 万 7 千戸，空き家率は 19.0%と増加傾向にあります。

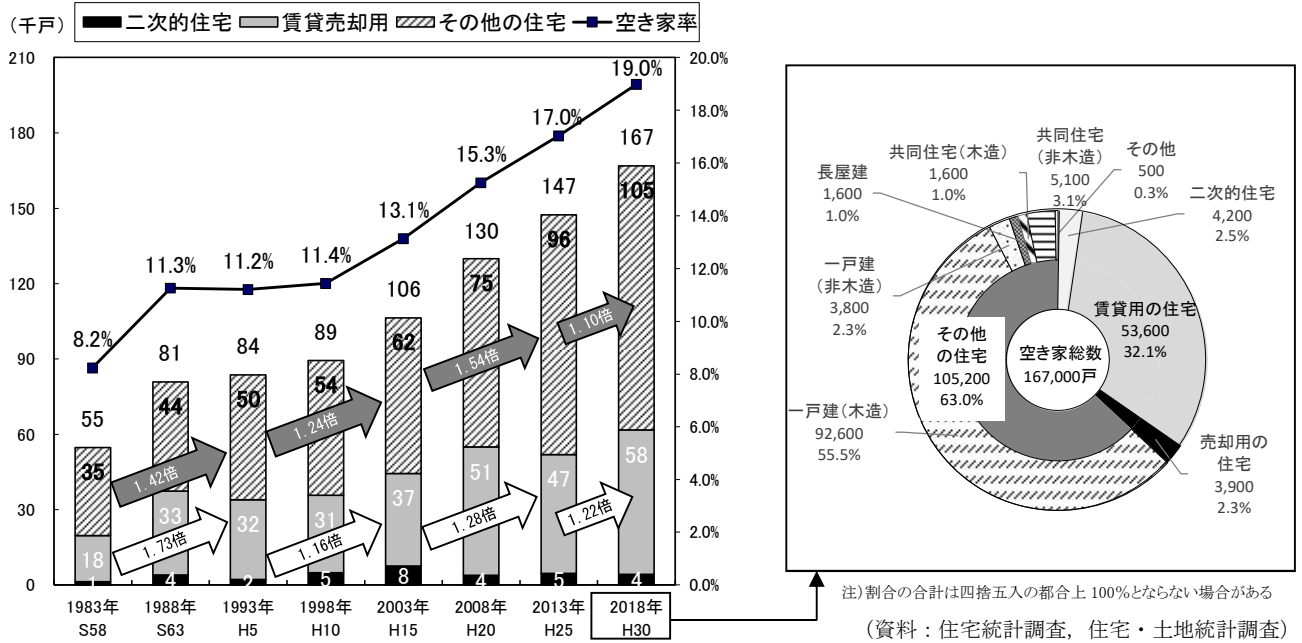
空き家率は全国で第 6 位とその割合は高く，特に，本県では居住目的のない「その他の住宅」の総戸数に占める割合は 12.0%（全国第 2 位）となっています。

図 23 総住宅数，総世帯数，1 世帯あたり住宅数の推移（鹿児島県）



(資料：住宅統計調査，住宅・土地統計調査)

図 24 空き家の種類別戸数の推移と内訳（鹿児島県）



注) 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅やふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）  
 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅  
 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅  
 その他の住宅：上記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て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

表 6 都道府県別の 1 世帯当たり住宅数，空き家率，住宅総数に占める

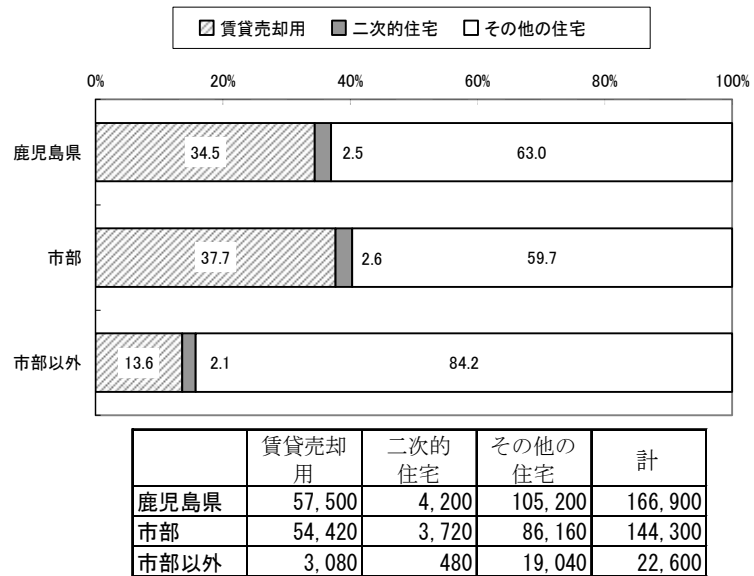
「その他の空き家」の割合

	1世帯当たり住宅数		空き家率		住宅総数に占める「その他の空き家」の割合	
	都道府県	戸	都道府県	%	都道府県	%
1	山梨県	1.27	山梨県	21.3	高知県	12.8
2	和歌山県	1.26	和歌山県	20.3	鹿児島県	12.0
3	長野県	1.25	長野県	19.6	和歌山県	11.2
4	徳島県	1.24	徳島県	19.5	島根県	10.6
5	鹿児島県	1.23	高知県	19.1	徳島県	10.3
6	高知県	1.23	鹿児島県	19.0	愛媛県	10.2
7	愛媛県	1.22	愛媛県	18.2	山口県	9.9
8	香川県	1.22	香川県	18.1	香川県	9.6
9	山口県	1.21	山口県	17.6	宮崎県	9.1
10	栃木県	1.21	栃木県	17.3	三重県	9.1

(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

また、空き家の内訳を市部・市部以外で見ると、その他の住宅は、市部以外では 84.2% とかなり高く、市部でも 59.7% と 6 割を占めています。市部以外では賃貸売却用の空き家の割合が 13.6% に過ぎず、市場に流通していない空き家が多いと推測されます。

図 25 空き家の種類別割合



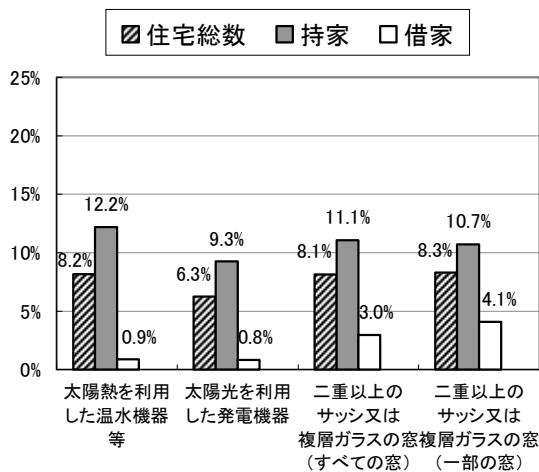
(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

### (5) 住宅の省エネルギー化への対応

「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」において、2025 年度に全ての新築住宅・建築物が適合義務化、2030 年度に新築される住宅・建築物について Z E H 基準の省エネ性能が確保され、新築戸建住宅の 6 割に太陽光発電設備が導入されていること、そして 2050 年にはストック平均で Z E H 基準の水準の省エネ性能が確保されることを提言されるなど、住宅部門における省エネルギー化・脱炭素化の推進が求められています。

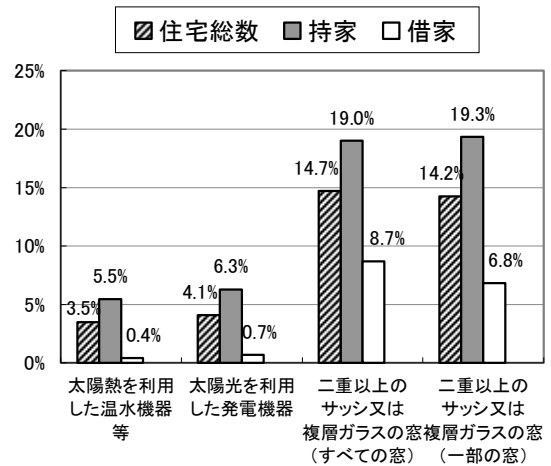
統計では、「太陽熱を利用した温水機器等」や「太陽光を利用した発電機器等」の設置割合は全国を上回っていますが、窓を二重サッシや複層ガラスにした住宅の割合は全国の半分以下と低い状況にあります。

図 26 省エネルギー設備の内容 (鹿児島県)



(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

図 27 省エネルギー設備の内容 (全国)



(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

## (6) マンションの管理問題

分譲マンションのストック数をみると、全世帯の3.4%（全国10.4%）が分譲マンションに居住していると推定されます。

分譲マンションの建設戸数をみると、平成16年度（1,612戸）をピークに、令和2年度は390戸と減少傾向にあります。それらの多くは鹿児島市内に立地しており、令和元年度は423戸のうち271戸が鹿児島市内で、全体のほぼ2/3を占めています。

また、分譲マンション築年数別戸数をみると、築後20年以上経過し、外壁改修等の大規模修繕に向けた検討が必要となる戸数は平成30年で9,900戸（40.6%）あり、今後も増加すると予測されます。これらの維持管理については、入居者の高齢化や賃貸化等により大規模修繕費用の確保が困難になるなど維持管理面の問題や、空き室の増加等が懸念されることから、その適切な管理が求められます。

表7 分譲マンション戸数（全国、鹿児島県）

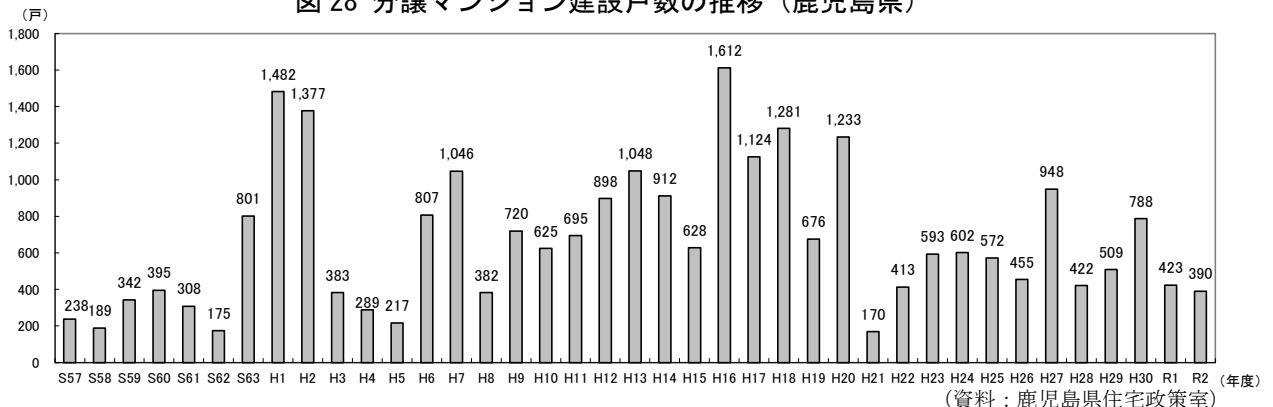
	全国			鹿児島県		
	総数a	マンションb	b/a	総数a	マンションb	b/a
戸数(住宅数)	53,616,300	5,559,900	10.4%	709,000	24,400	3.4%
居住者数(世帯人員)	123,990,900	12,857,601	-	1,553,500	53,463	-

注1) マンション：持家・共同住宅・非木造

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

注2) マンションの居住者数は戸数比から推定

図28 分譲マンション建設戸数の推移（鹿児島県）



(資料：鹿児島県住宅政策室)

図29 分譲マンション戸数・棟数の推移  
(鹿児島市内に立地する50戸以上のマンション)

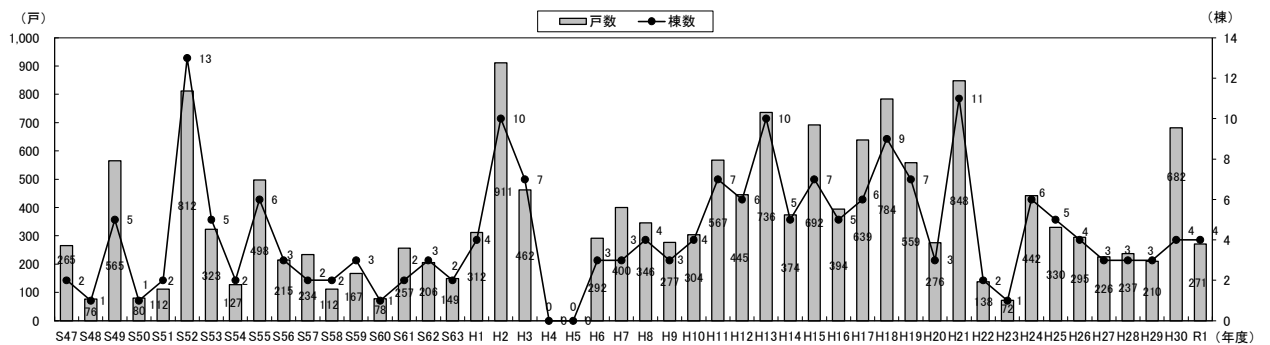


表8 分譲マンション築年数別戸数

(資料：鹿児島県住宅政策室)

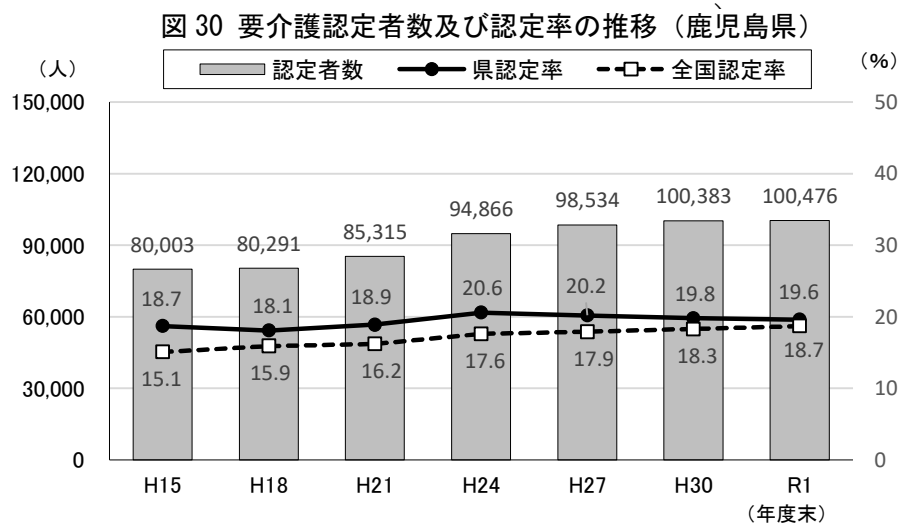
	マンション総数	築20年以上 (H7以前建築)	総数に占める割合
全国	5,559,900	3,280,600	59.0%
鹿児島県	24,400	9,900	40.6%

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)



## (7) 高齢者の住まいの安定確保

介護の必要な高齢者が増加しており、見守りが必要な高齢者も年々増加しています。令和22年(2040年)には要介護認定者は12万人を超えると見込まれています。



(出典：鹿児島すこやか長寿プラン2021 令和3年3月)

表9 認定状況の長期推計(鹿児島県)

(単位:人)

区分	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和7年度	令和22年度
第1号被保険者数(A)	518,374	520,863	522,726	525,479	494,968
要支援1	13,298	13,449	13,579	13,773	15,817
要支援2	13,096	13,260	13,359	13,503	15,520
要介護1	21,711	22,004	22,218	22,529	26,239
要介護2	15,501	15,703	15,797	15,992	18,383
要介護3	12,969	13,161	13,322	13,557	15,657
要介護4	14,380	14,602	14,760	14,986	17,286
要介護5	10,720	10,915	11,020	11,220	12,888
計(B)	101,675	103,094	104,055	105,560	121,790
認定率(B/A)	19.6%	19.8%	19.9%	20.1%	24.6%

(出典：鹿児島すこやか長寿プラン2021 令和3年3月)

高齢者向けの住まいの整備状況をみると約1万3千5百戸弱で、高齢者人口に占める割合は2.7%となっています。

高齢者のみ世帯数は増加傾向にあることなどから、引き続き高齢者向けの住宅ストック確保を図ることが求められています。

表10 高齢者向けの住まいの状況(鹿児島県)

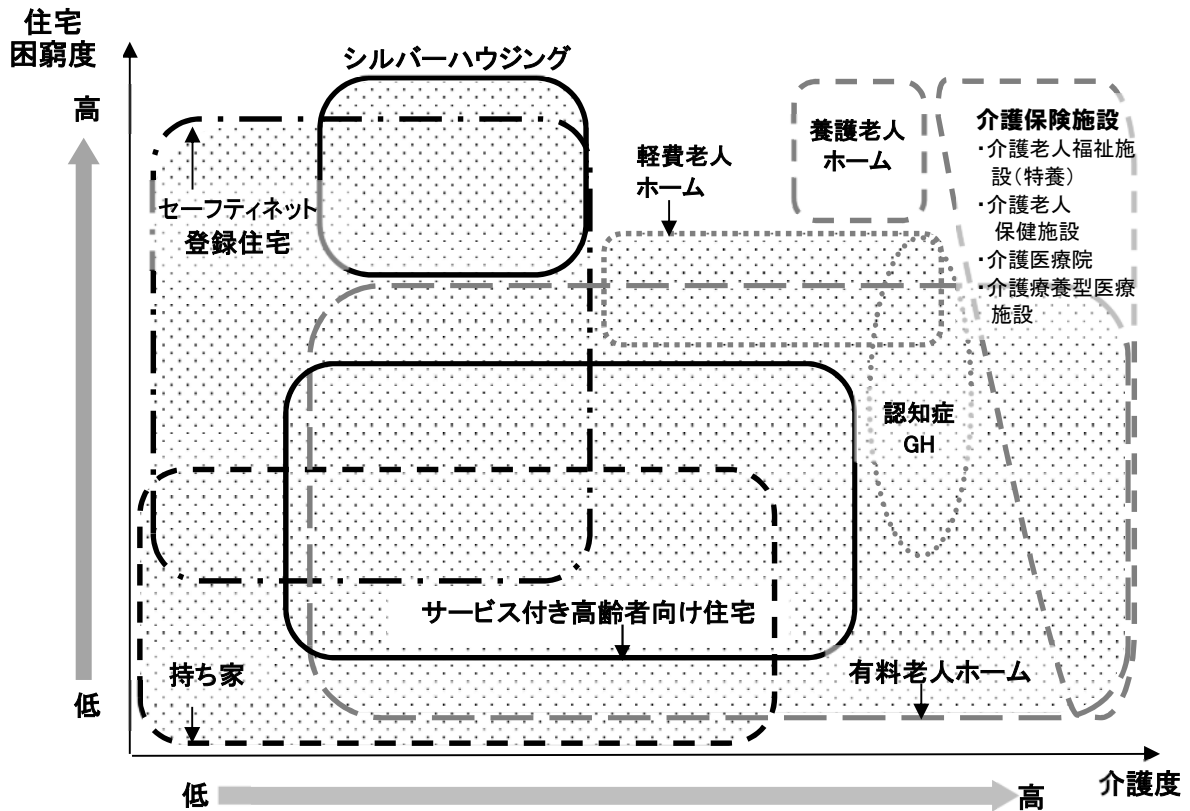
区分	定員・戸数	
住宅・施設名称	有料老人ホーム	8,860人
	軽費老人ホーム・ケアハウス	1,302人
	シルバーハウジング	462戸
	サービス付き高齢者向け住宅	2,558戸
	高齢者向け優良賃貸住宅	74戸
	セーフティネット登録住宅(高齢者対象)	184戸
高齢者向け住宅 計 [A]	13,440人(戸)	
高齢者(65歳以上)人口[B]	505,980人	
対高齢者人口に占める割合[A/B]	2.7%	

注)住宅・施設は令和3年3月末現在。

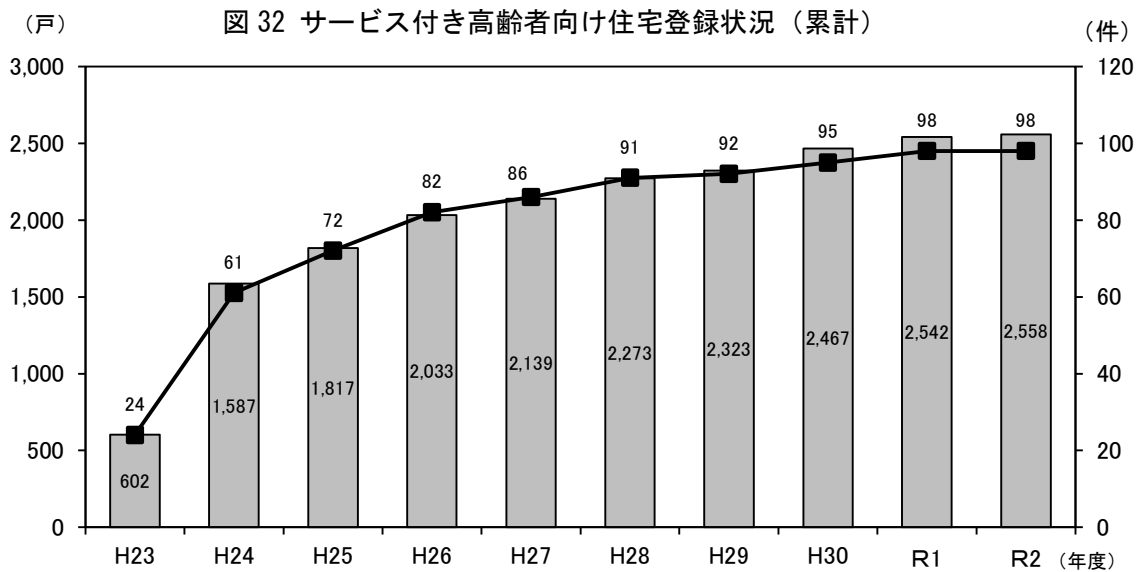
高齢者人口は令和2年4月1日現在。(鹿児島県年齢別推計人口調査)

(資料：鹿児島県)

図 31 高齢者の住まいの概念図

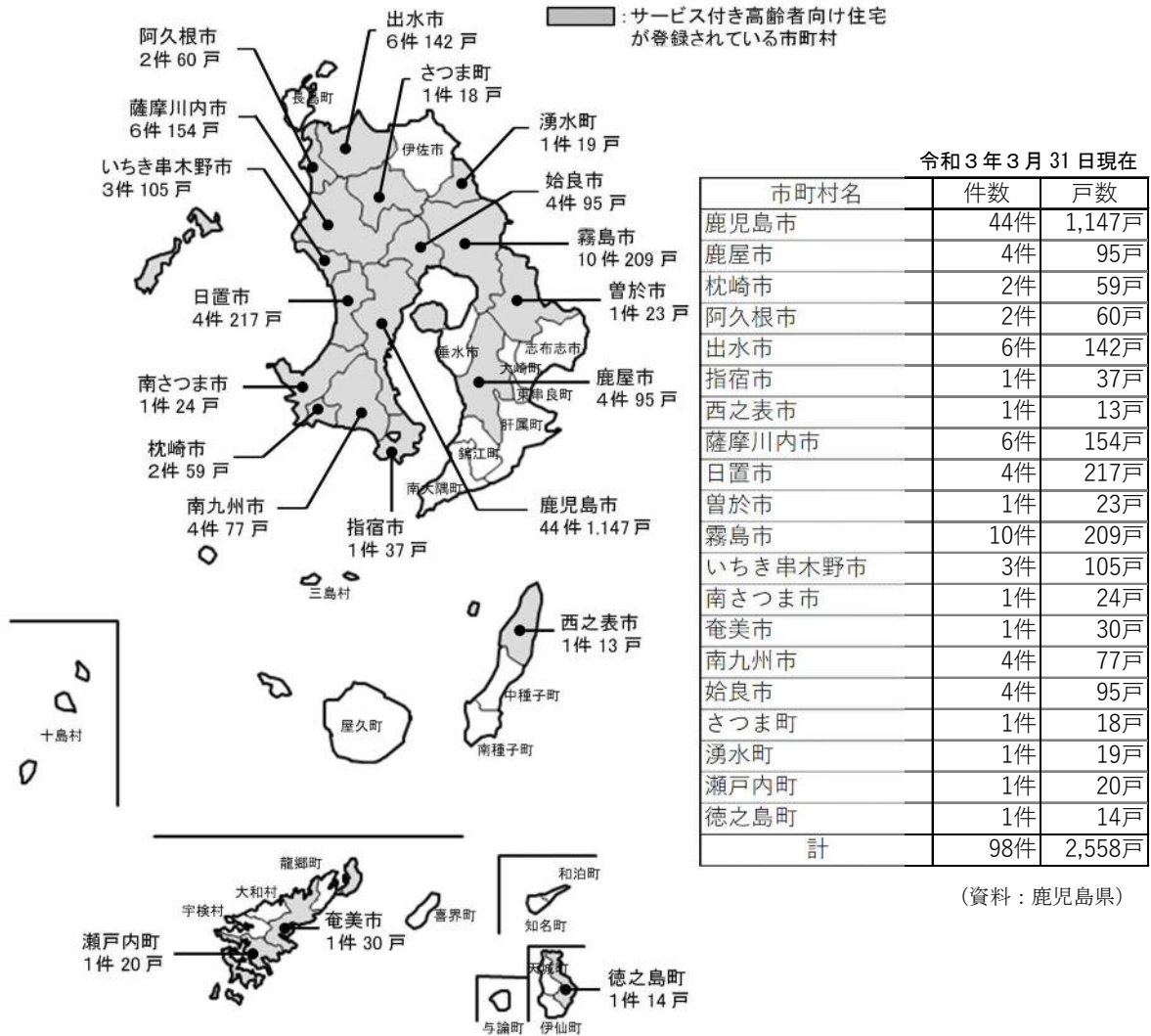


サービス付き高齢者向け住宅は令和3年3月末現在、2,558戸が登録されています。平成27年度に比べ19.6%増えているものの、近年は登録戸数の伸びが鈍化しています。登録住宅の所在地は鹿児島市内が45%を占めています。



(資料：鹿児島県)

図 33 サービス付き高齢者向け住宅の登録状況



「令和元年度介護予防・日常生活圏域ニーズ調査」「高齢者等実態調査」によると、8割を超える高齢者は現在の住居に住み続けることを希望しています。また、要介護（要支援）者は、身体機能の低下、病気、認知症などを心配していることから、高齢者の在宅生活の支援の充実が求められています。

図 34 今後希望する生活場所(単純回答N=27,166)

注) 要介護認定を受けていない65歳以上の高齢者に対する設問

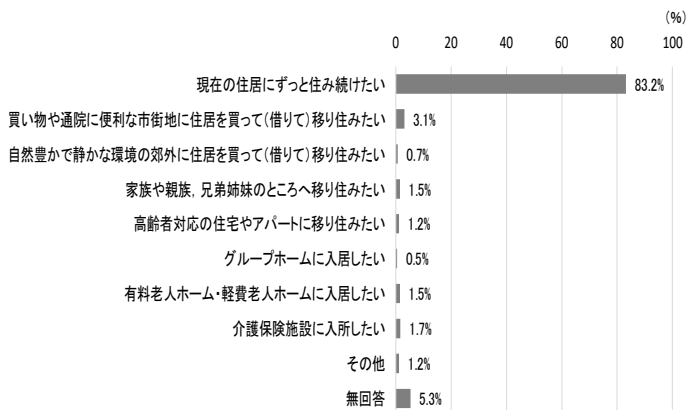
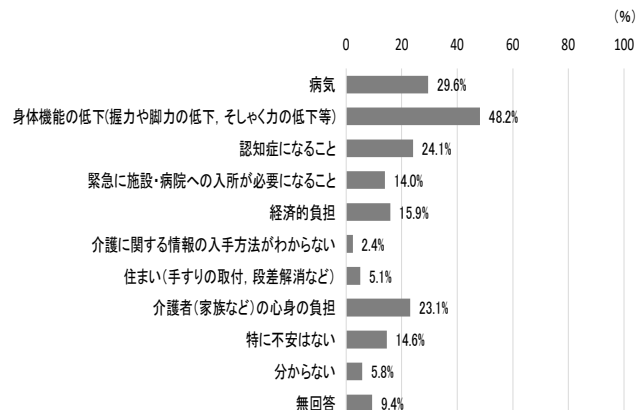


図 35 日常生活で困っていること

(介護・医療・住まいに関すること)

(複数回答 N=15,922)

注) 要介護(要支援)認定者で、介護保険施設等に入所していない者に対する設問



(資料：令和元年度介護予防・日常生活圏域ニーズ調査／高齢者等実態調査)

## (8) 既存住宅のバリアフリー化

高齢化が進み、高齢者のみの世帯の割合が高い本県にあっては、住宅のバリアフリー化を促進する必要があります。これは、高齢者が暮らしやすだけでなく、高齢者の家庭内事故を防止することにもつながります。しかしながら、65歳以上の高齢者が居住する住宅において、2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消といった一定のバリアフリー化がなされた住宅は40.9%となっており、高齢者等が安心して生活できる住宅のバリアフリー化が求められています。

表 11 九州各県のバリアフリー化率

	<全住宅>		<65歳以上の世帯員のいる世帯>	
	一定のバリアフリー化率	高度のバリアフリー化率	一定のバリアフリー化率	高度のバリアフリー化率
全国	34.6%	8.7%	42.4%	11.3%
福岡県	33.6%	8.1%	41.1%	10.3%
佐賀県	38.6%	8.9%	46.0%	10.9%
長崎県	35.5%	8.2%	43.7%	10.1%
熊本県	34.8%	8.1%	42.5%	10.0%
大分県	34.9%	8.2%	43.2%	9.9%
宮崎県	33.6%	7.2%	40.8%	9.0%
鹿児島県	34.6%	7.8%	40.9%	9.4%

注)一定のバリアフリー:2箇所以上の手摺設置又は屋内の段差解消に該当  
高度のバリアフリー:2箇所以上の手摺設置又は屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

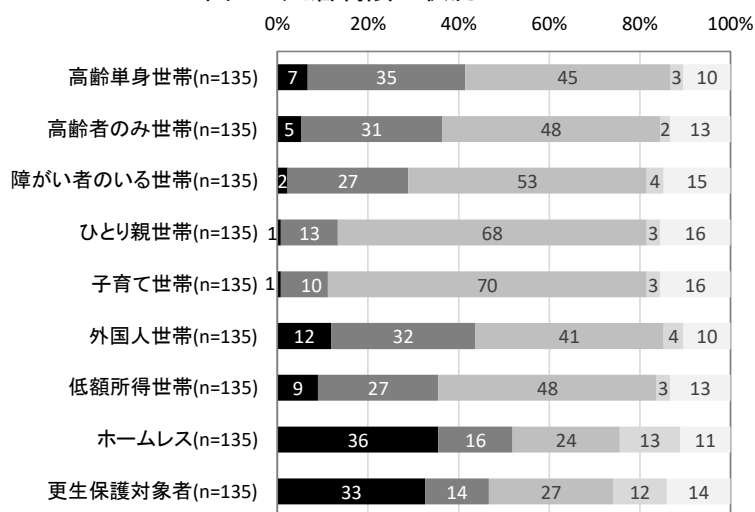
(資料:平成30年住宅・土地統計調査)

## (9) 住宅確保要配慮者の住まい

入居制限に関するアンケート調査結果によると、外国人や高齢者、障害者の世帯に対して入居を制限している民間事業者は2～3割強あり、その理由として高齢単身や高齢者のみの世帯は「孤独死の不安」、外国人は「異なる習慣や言語に不安」、低額所得者は「家賃の支払いに不安」があげられています。また、これらに必要な支援として、死亡時の残存家財の処理、見守りなどの居住支援、家賃債務保証の情報提供、入居トラブルの相談対応などが求められています。

低額所得者や障害者など住宅の確保に配慮を要する者(住宅確保要配慮者)の入居を拒まないセーフティネット住宅の登録戸数は、令和3年3月末現在で193戸となっています。

図 36 入居制限の状況



■ 制限している ■ 条件付きで制限 ■ 制限なし ■ その他 ■ 無回答

(資料:「住宅確保要配慮者居住実態等追跡調査報告書」令和3年1月 鹿児島県居住支援協議会)

表 12 入居制限に関するアンケート調査結果のまとめ（属性別）

世帯属性	入居制限の状況		入居制限の理由 (複数回答)		必要な居住支援策(複数回答) ●第1位 ◎第2位 ○第3位					
	制限している	条件付きで制限している	第1位 (%)	第2位 (%)	入居を拒まない物件の情報発信	家賃債務保証の情報提供	契約手続きのサポート	見守りや生活支援	死亡時の残存家財処理	入居トラブルの相談対応
高齢単身世帯	7%	35%	孤独死などの不安(75%)	保証人がいない(39%)		○(43%)		◎(51%)	●(66%)	
高齢者のみ世帯	5%	31%	孤独死などの不安(37%)	保証人がいない(29%)		○(39%)		◎(44%)	●(47%)	
障がい者のいる世帯	2%	27%	衛生面や火災等の不安(36%)	近隣住民との協調性に不安(31%)	○(31%)	○(31%)		●(44%)		◎(38%)
ひとり親世帯	1%	13%	家賃の支払いに不安(39%)	保証会社の審査に通らない(33%)		●(42%)		◎(34%)		○(27%)
子育て世帯	1%	10%	保証会社の審査に通らない(40%)	家賃の支払いに不安(27%)	○(21%)	●(39%)		◎(27%)		◎(27%)
外国人世帯	12%	32%	異なる習慣や言語への不安(53%)	近隣住民との協調性に不安(49%)		○(37%)	◎(41%)			●(50%)
低額所得世帯	9%	27%	家賃の支払いに不安(54%)	保証人がいない(46%)		●(47%)				◎(32%)
ホームレス	36%	16%	家賃の支払いに不安(61%)	保証人がいない(56%)	○(26%)	●(39%)		◎(27%)		●(39%)
更生保護対象者	33%	14%	近隣住民との協調性に不安(56%)	家賃の支払いに不安(49%)	○(29%)	◎(36%)				●(47%)

(資料:「住宅確保要配慮者居住実態等追跡調査報告書」令和3年1月 鹿児島県居住支援協議会)

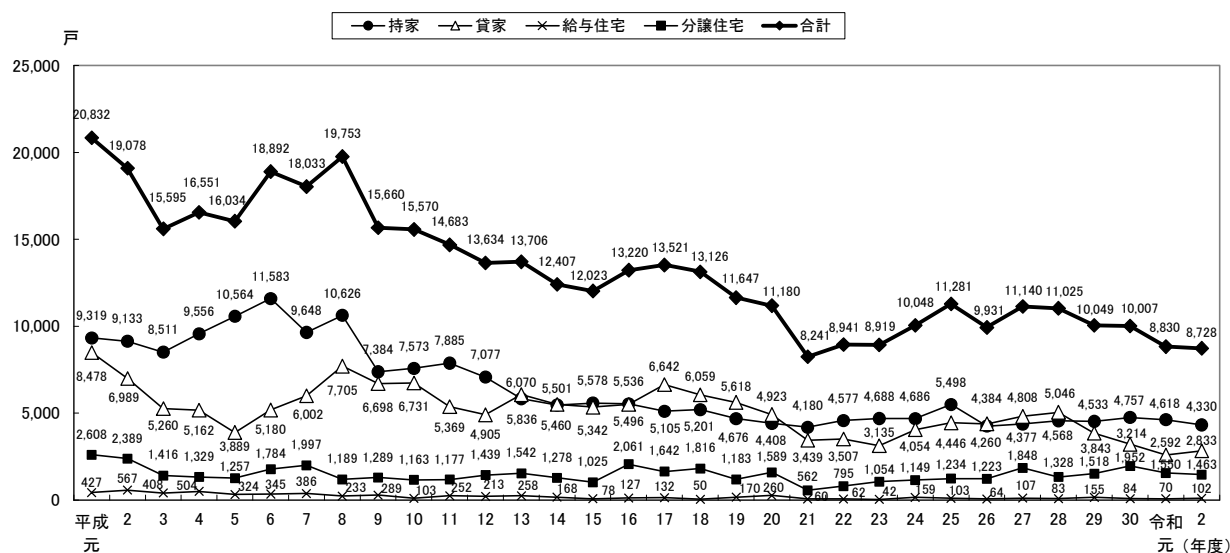
## 4. 住宅市場

### (1) 住宅着工戸数

平成 21 年度に年間 8,241 戸にまで落ち込んだ住宅着工戸数は、その後 1 万戸台を回復したものの、令和 2 年度には 8,728 戸となっています。

利用関係別にみると、貸家の落ち込みがやや目立っています。

図 37 利用関係別新設住宅着工戸数の推移（鹿児島県）



(資料：新設住宅着工統計)

### (2) 木造住宅需要

新設住宅着工における木造率をみると、令和 2 年度は 69.6%と、全国 (57.5%) と比べ、12 ポイント高くなっています。ストックにおいても木造住宅の割合が 68.5%と、全国 (57.0%) と比べて高くなっています。

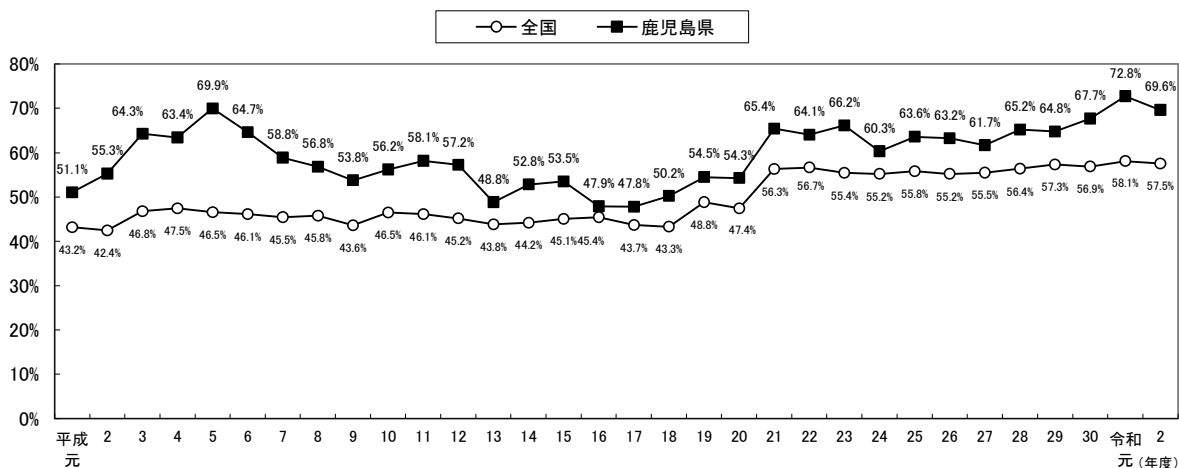
このような県民の高い木造住宅志向に対応するため、県内の木造住宅産業の振興を図ることが求められています。

表 13 木造住宅率(平成 30 年)

	木造住宅率 (木造+防火木造)
全国	57.0
福岡	46.9
佐賀	71.4
長崎	67.8
熊本	66.1
大分	63.4
宮崎	69.5
<b>鹿児島</b>	<b>68.5</b>

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

図 38 新設住宅着工における木造率の推移（鹿児島県）



(資料：新設住宅着工統計)

### (3) 地域住宅産業

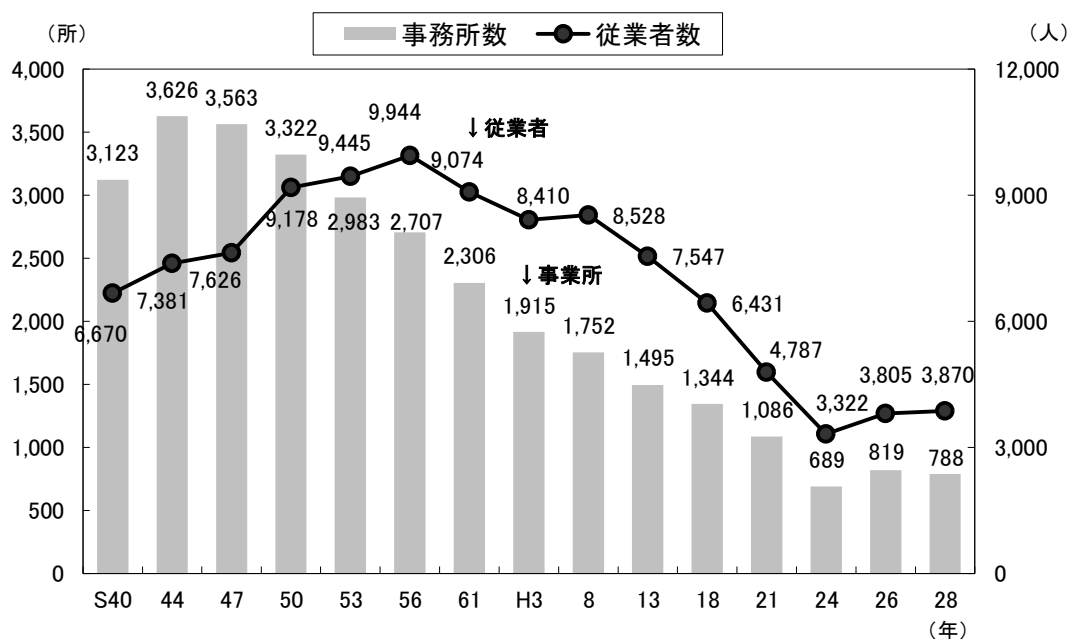
地域の住宅供給を担ってきた大工・工務店等の地域住宅産業は、社会経済情勢の変化を背景に技能者の高齢化や後継者不足の問題も抱え、厳しい状況が続いています。大工工事業及び木造建築工事業の事業所数は昭和44年、従業者数は昭和56年をピークに減少傾向が続いていましたが、歯止めがかかりつつあります。大工就業者の減少は、現場の状況に的確に対応できる知識や技能を必要とする住宅リフォーム等に影響するおそれがあります。

一方、近年では木材等の自然素材の活用、住宅の性能向上、設備の高機能化、高齢者等に配慮したバリアフリーリフォーム、省エネ基準の説明義務化など、需要の多様化、技術等の高度化・DX化などに対応できる技術力が求められています。

住宅供給の担い手である大工などの技能者の高齢化や就業者数の減少に対し、県民のニーズに適切に対応できるよう、担い手の育成が課題となっています。

これらの課題解決のためには、地域住宅産業に関わる様々な団体等との連携を強化していくことが求められます。また、将来にわたって安全・安心な住まいづくり・地域づくりを実現していく上で重要な役割を担う地域住宅産業の育成・振興が求められています。

図 39 大工工事業及び木造建築工事業の推移（鹿児島県）



(資料:事業所・企業統計調査・H21以降は経済センサス)

#### (4) ストック市場

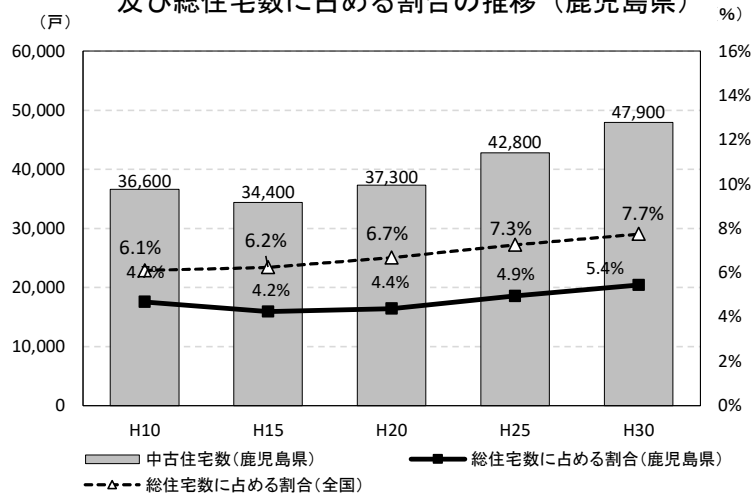
持ち家として取得した中古住宅の割合は、増加傾向にあります。

空き家の活用も含め、中古住宅市場の拡大を図るためには、安心して中古住宅の購入やリフォームが行えるようインスペクション（建物状況調査）や瑕疵担保保険等の普及など既存ストック活用に向けた市場環境を整備する必要があります。

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である長期優良住宅の認定実績は増加傾向にあり、新設住宅着工戸数に占める割合は1割前後となっています。

長持ちする住宅ストックの形成の観点から、近年頻発する災害への対応も踏まえながら、長期優良住宅の普及を図ることが求められています。

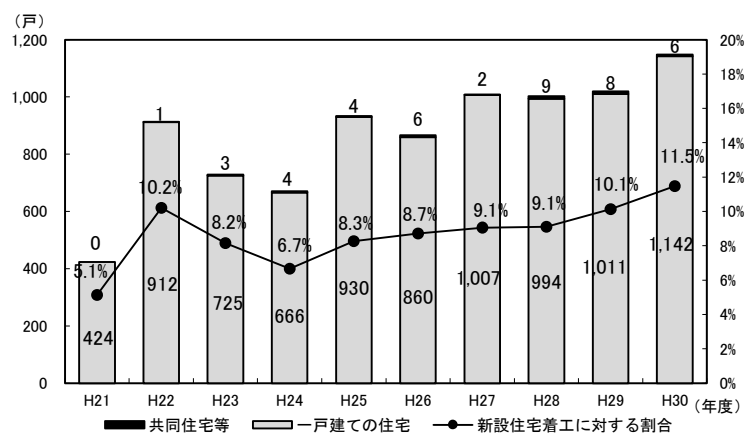
図 40 持ち家として取得した中古住宅数及び総住宅数に占める割合の推移（鹿児島県）



注) 住宅・土地統計調査上の中古住宅の購入とは、他の世帯が住んでいた住宅を購入した場合で、借りていた住宅を購入した場合もここに含めている。

(資料：平成 30 年住宅・土地統計調査)

図 41 長期優良住宅（新築）の認定実績（鹿児島県）



(資料：国土交通省、各年建築統計年報)

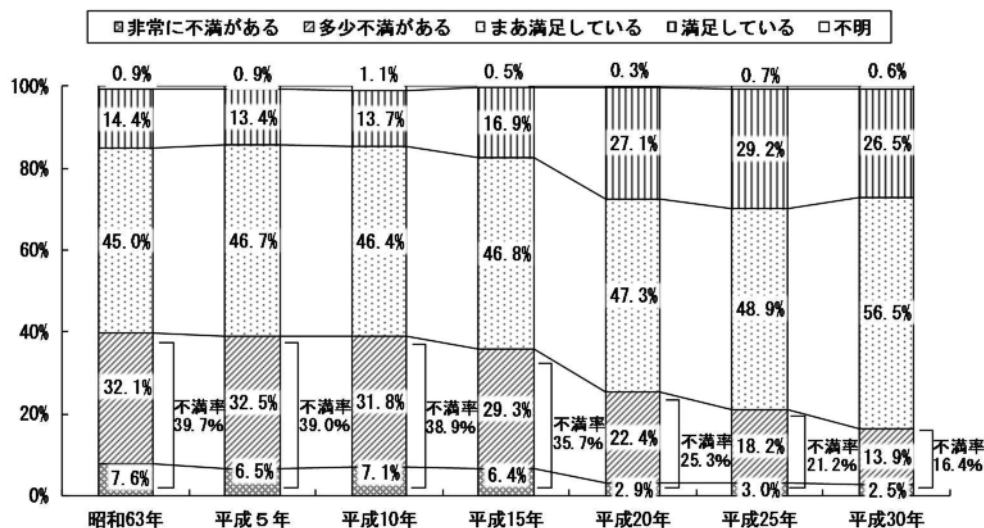


## 5. 県民の住意識

### (1) 住宅及び居住環境に対する評価

住宅・居住環境に対する総合評価をみると「満足している」(26.5%)、「まあ満足している」(56.5%)となっており、8割以上が満足していると回答し、その割合は増加傾向にあります。

図 42 住宅及び居住環境に対する総合的な評価（鹿児島県）



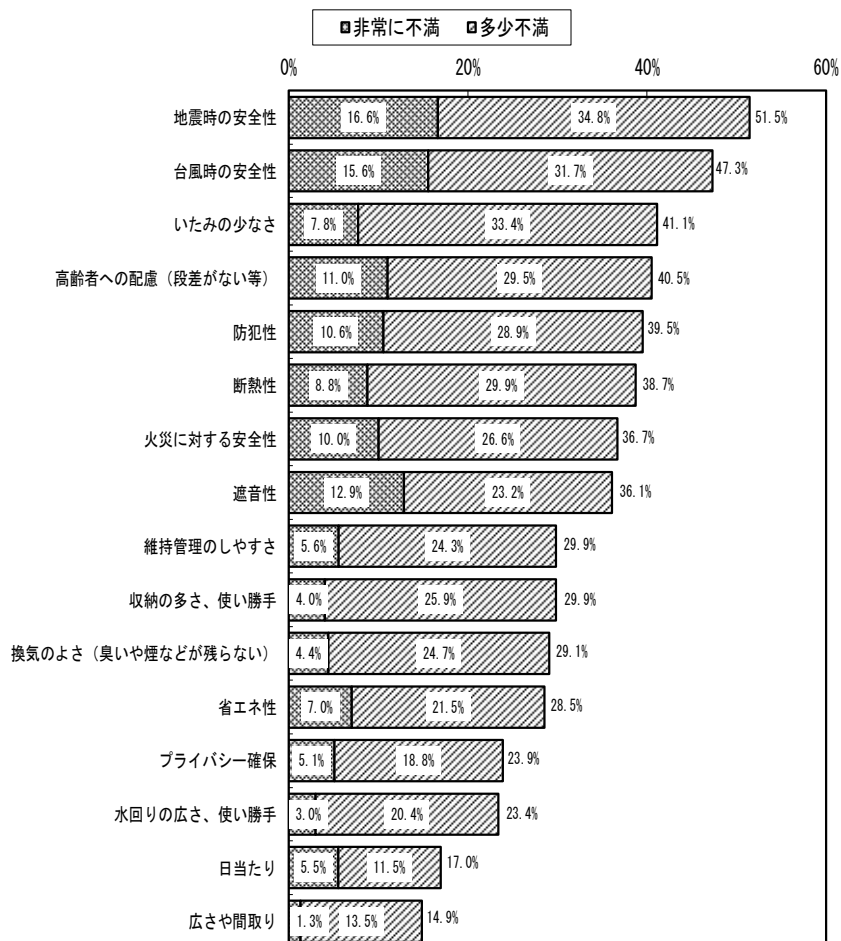
(資料：住宅需要実態調査、住生活総合調査)

図 43 住宅の個別要素に対する評価（不満率 鹿児島県）

### (2) 住宅の不満要素

住宅の個別要素別の不満率をみると「地震時の住宅の安全性」、「台風時の住宅の安全性」、「住宅のいたみの少なさ」、「高齢者等への配慮」が4割以上と高くなっています。

住宅の性能や機能に関して安全性の確保に努めるとともに、安心して暮らせる住宅とすることが求められています。



(資料：平成30年住生活総合調査)

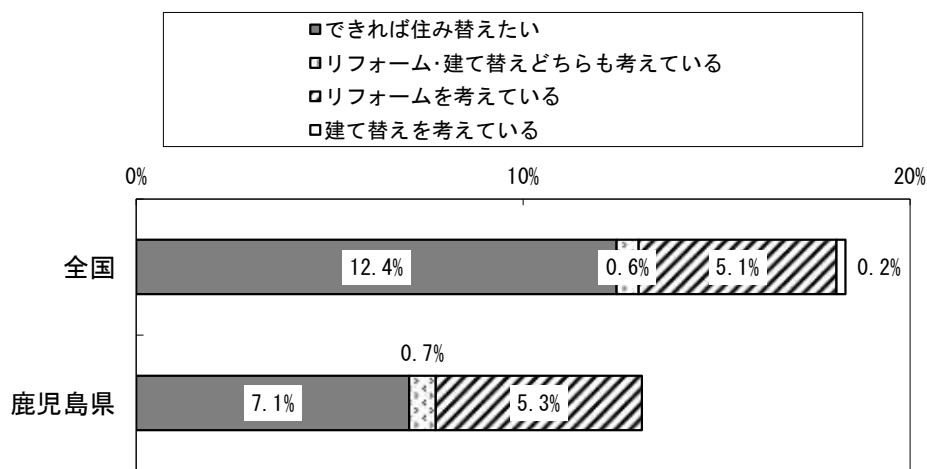
### (3) リフォームへの関心

今後5年以内の住み替え・改善意向についてみると「できれば住み替えたい」が7.1%と全国（12.4%）と比べ低い反面、「リフォームを考えている」は5.3%で全国（5.1%）より若干高くなっています。

一方、今後5年以内の住み替え・改善の課題をみるとリフォームにおいては「資金の不足」が68.4%で全国（45.5%）よりも高く「信頼できる業者がない」も高くなっています。

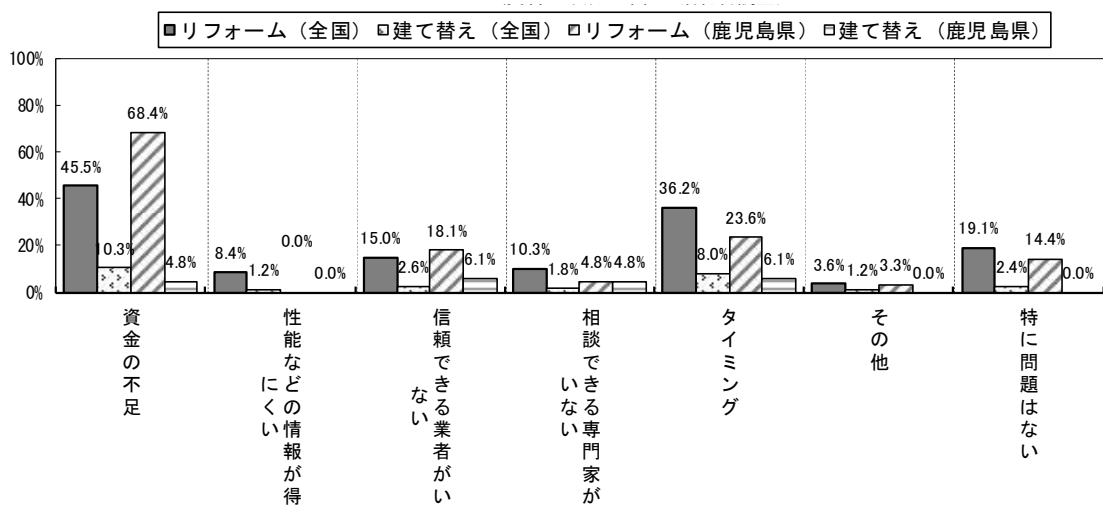
このようなことから、県民のリフォームへの関心に対応して消費者が必要とする情報を容易に入手できるような体制整備が求められています。

図 44 今後5年以内の住み替え・改善意向（全国・鹿児島県）



(資料：平成30年住生活総合調査)

図 45 今後5年以内の住み替え・改善の課題（複数回答）（全国・鹿児島県）

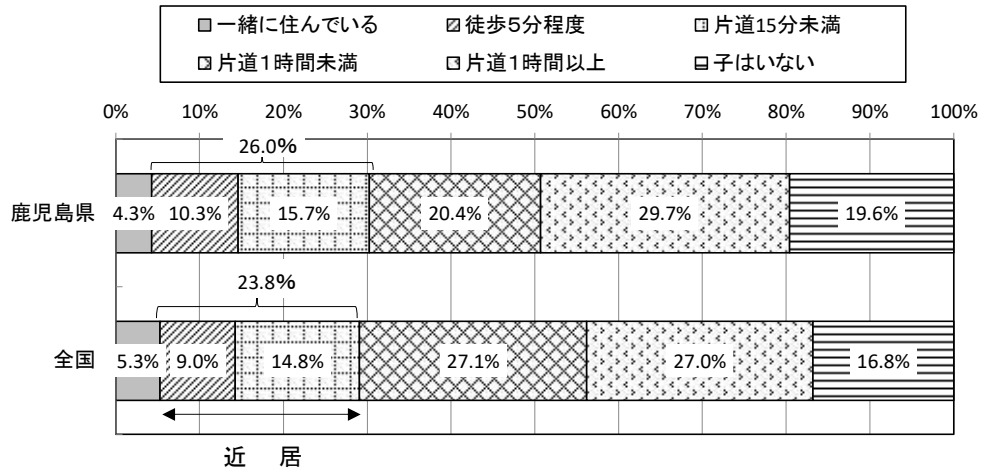


(資料：平成30年住生活総合調査)

#### (4) 親世帯と子の住まい方

本県の親世帯と子世帯の住まい方をみると、全国と比べ「同居」の割合が低い一方で、「近居」（片道15分未満の場所に住む）が26.0%と全国（23.8%）と比べ高くなっています。

図 46 親世帯と子の住まい方（鹿児島県、全国）



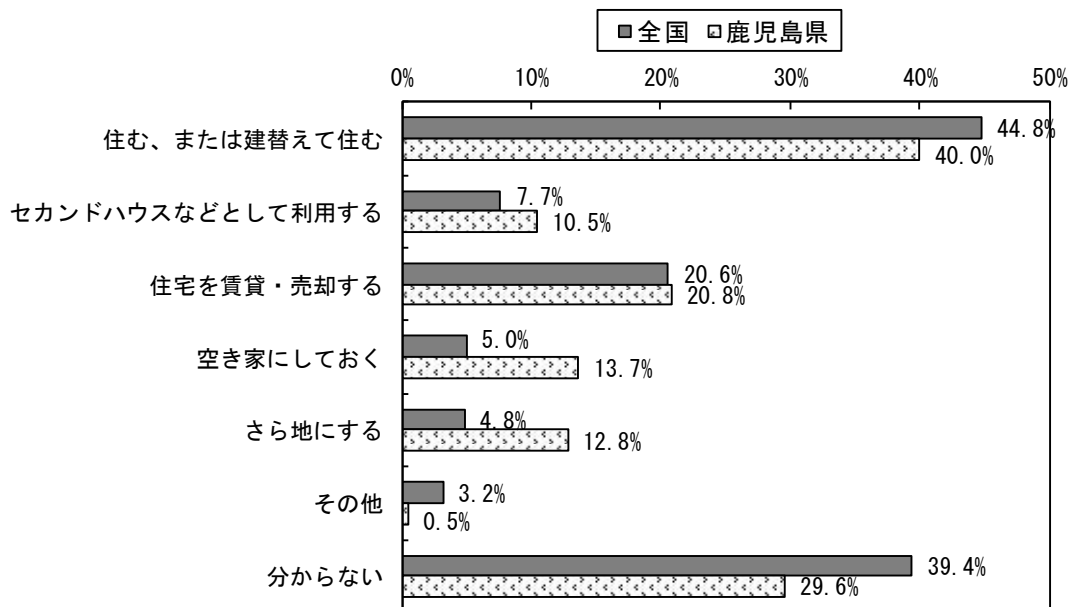
※一緒に住んでいる：同じ建物又は敷地内に住んでいる場合も含む

(資料：平成30年住宅・土地統計調査)

#### (5) 親の家の相続対応

将来相続する住宅の利用意向は「住む、または建替えて住む」の割合が40.0%と最も高く、次いで「分からない」29.6%、「住宅を賃貸・売却する」が20.8%の順となっていますが、全国と比べ「空き家にしておく」、「さら地にする」の割合が高くなっています。

図 47 相続する可能性のある住宅の利用意向（複数回答）（全国・鹿児島県）



(資料：平成30年住生活総合調査)

## 6. 住まいづくり・まちづくりの担い手

### (1) 住まいづくりやまちづくり主体の多様化

中心市街地、郊外市街地、中山間地域や離島・半島地域の集落など、地域によって住宅事情は異なります。また、麓集落などの伝統的な街並み景観の保全や気候・風土にあった環境にやさしい住まいづくりなど、地域固有の課題があります。

そのような中、さまざまなテーマ、目的を持って主体的に住まいづくり・まちづくりに取り組む地域住民の団体<sup>6</sup>、建築士などの専門家のネットワーク<sup>7</sup>、民間事業者等の活動が見られるようになっています。

### (2) さまざまな分野施策との連携や事業実施手法の多様化

地域がもつ多様な住宅事情と課題に適切に対応していくため、医療・福祉分野と連携したサービス付き高齢者向け住宅の普及や住宅と福祉が連携した住宅セーフティネット、弁護士や司法書士などの専門家と連携した空き家対策、林業分野と住宅分野が連携した地域材を活用した家づくり、不動産事業者と連携した既存住宅のインスペクション（建物状況調査）の実施と既存住宅の流通促進への取組など、多種多様な分野施策との連携による様々な手法により新たな住宅に関連する事業が展開されています。

豊かな住生活を実現するためには、このような地域住民、建築士等の専門家、民間事業者等が主体となった地域密着型の住まいづくり、まちづくり活動を支援していくことが求められています。

---

<sup>6</sup> 地域住民の団体 : 自治会組織をはじめ商店街、通り会など

<sup>7</sup> 専門家のネットワーク : 地域社会における歴史文化遺産のあり方を見据え、その保全と活用を推進するため研鑽をつみ、地域遺産の保全活用に貢献する活動を行う建築士（ヘリテージマネージャー）などや、建築関連団体

## 第3章 住宅政策の基本的な方針

### 1. 住宅政策の基本理念と住生活像

#### (1) 住宅政策の基本理念

住宅は県民の暮らしの基盤であり、生活を営む上で重要な生活空間です。安全で安心して暮らせる「ゆとり」と、個々人が望むライフスタイルをその住宅や魅力あふれる地域の中で実現でき、環境にも調和した「うるおい」が豊かな住生活を実現する上で極めて重要です。

このようなことから、住宅政策の基本理念を次のように定めます。

**「ゆとりとうるおいのある住生活の実現」を目指して**

住まいにおける「ゆとりとうるおい」は、県民一人ひとりにとって必要な住宅面積が確保されているなどの物質的な充足とともに、自己実現などによる精神的な充実感、暮らしの安定感が得られることにつながります。

このような「ゆとりとうるおい」を得るためには、安全性や快適性などの住生活に求められる基礎的な水準を確保した上で、県民一人ひとりのニーズ、価値観に基づき、主体的にさまざまな住まいや住まい方を選択しながら自己のライフスタイルを実現できることが重要です。そのためには、良質な住宅が整備されているとともに、様々な居住サービスを一体的に享受できるようなハード・ソフト両面の居住環境が整っている必要があります。

さらに、さまざまな世代が交流しながら活力あふれる地域社会を実現していける環境を形成していくことが重要です。

なお、2015年9月、国連総会において「持続可能な開発のための2030アジェンダ」(SDGs:持続可能な開発目標)が採択され、2030年までに達成すべき17のゴールが盛り込まれました。少子高齢化、省エネ・省資源、パートナーシップなどへの目標と取組を目指すSDGsは、広く認知されつつあることから、目指す住生活像とSDGsのゴールとの関連性について整理することで、本計画の「見える化」を図っています。

## SDGs（エスディーゼイズ 持続可能な開発目標）とは

Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）とは、2001年に策定されたミレニアム開発目標（MDGs）の後継として、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」にて記載された2016年から2030年までの国際目標です。



### ■ 17のゴール（目標）

- 1 あらゆる場所あらゆる形態の貧困を終わらせる
- 2 飢餓を終わらせ、食料安全保障及び栄養の改善を実現し、持続可能な農業を促進する
- 3 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
- 4 すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を確保し、生涯学習の機会を促進する
- 5 ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児のエンパワーメントを行う
- 6 すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
- 7 すべての人々の、安価かつ信頼できる持続可能な近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
- 8 包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する
- 9 強靭（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
- 10 国内及び各国家間の不平等を是正する
- 11 包摂的で安全かつ強靭（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
- 12 持続可能な消費生産形態を確保する
- 13 気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- 14 持続可能な開発のために、海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
- 15 陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
- 16 持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
- 17 持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

## (2) 目指す住生活像

「ゆとりとうるおいのある住生活」像を次のとおり設定します。

### ①安全な住まい

豊かな住生活の前提となる、頻発・激甚化する自然災害等から県民の生命・財産を守るための社会基盤・システムや早期に復旧するための体制が十分に整っています。

また、「新たな日常」など社会環境の変化に柔軟に対応できる社会基盤やシステムも整っています。



### ②誰もが安心できる住まい

高齢者、子育て世帯等の様々な世代が、現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅に居住しています。

「住宅セーフティネット」も進み、居住の安定を確保するための支援も充実しています。

また、街には住宅と自然が調和した魅力的な景観が形成され、ともに支え合う地域コミュニティの中で暮らしています。



### ③環境にやさしい住まい

カーボンニュートラルや省エネルギー性に配慮された良質な住宅ストックが整備され、空き家やマンションも適正に管理され、次世代に住み継がれるための維持管理体制も整っています。



## 2. 施策展開の視点

目指す住生活像を実現するために、以下の3つの視点から、施策を総合的かつ計画的に推進します。

### (1) 社会環境の変化

近年、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化しており、住まいや地域の安全・安心の確保に向けた一層の取組が必要です。

また、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られています。住宅政策においても住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化を踏まえた政策の展開が求められています。

コロナ禍を契機とした生活様式や働き方の変化は、住まい方に留まらず、就業も含めたライフスタイルや二地域居住・地方居住などの暮らし方そのものにも新たな価値観をもたらしています。

また、ポストコロナにおける豊かな人生を実現するための情報提供や相談対応も求められています。

### (2) 居住者・コミュニティ

住まいのニーズは居住者の家族構成や健康状態などのほか、地域によっても様々です。中山間地域や半島地域、離島地域などを抱え、中心市街地や郊外住宅団地など市街地特性も異なっており、人口・世帯などの状況やライフスタイル、育まれてきたコミュニティも様々です。

このような多様な居住ニーズやコミュニティに関わる課題への適切な対応が求められています。そのためには、様々な世代が安心して現在及び将来の住生活を送れるように、住宅政策と福祉政策が一体となったセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現を通じ、すべての人々が住宅を確保して安心して暮らせる社会が求められています。

### (3) 住宅ストック・産業

住宅分野におけるカーボンニュートラル、脱炭素社会の実現や、少子高齢化に伴う住宅産業の担い手確保と生産性向上を図るため、BIM<sup>8</sup>をはじめとした住宅生産に係る技術革新やDX、働き方改革の推進が求められています。

社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現を図るため、既存住宅等のストック活用中心の施策を進め、空き家の利活用やマンションの管理の適正化などを図ることで、ライフスタイルに合わせた住まいの選択が可能となるような住宅循環システムの構築が求められています。

<sup>8</sup> BIM：「Building Information Modeling」の略で、建築物をコンピューター上の3D空間で構築し、企画・設計・施工・維持管理に関する情報を一元化して活用する手法のこと







## 第4章 目指す住生活像実現のための基本的な施策

### 1. 目標と目標達成のための施策

「目指す住生活像」を実現するために目標を設定し、施策展開の視点を踏まえたこれらの目標を達成するために、今後取り組むべき基本的な施策の内容を整理します。

#### 目標 1. 安全な住まい



##### (1) 自然災害に対して安全な住まいづくり

本県では、台風や集中豪雨等の自然災害が多発しています。特に、近年では、毎年のように観測地点における降水量の値が更新されるなど経験したことのない豪雨により、堤防の決壊、内水氾濫などによる広範囲での浸水被害や土砂災害が発生し、甚大な人的・物的被害が発生しています。

このようなことから、防災・減災、県土の強靱化を図るとともに災害から県民の生命や財産を守るため、関係法令に基づき災害リスクの高いエリアにおける開発の抑制など、災害に強い住宅・住環境づくりを促進します。

また、地震・津波災害に際して被害の軽減を図るため、被害の未然防止や被害拡大の抑止につながるような施策を展開します。

##### ①頻発・激甚化する災害新ステージにおける居住の安全性の向上

###### 1) がけ地等対策

大雨などにより崩壊のおそれのあるがけ地に近接する危険な住宅について、安全な場所への移転促進に努めます。

また、土砂災害特別警戒区域における一定の開発行為の制限及び居室を有する建築物の構造規制について、関係法令等に基づき適切な運用に努めます。

###### 2) 地震対策

建築基準法による新耐震基準（昭和56年6月）に適合しない住宅やブロック塀の耐震改修を促進するため、耐震診断・耐震改修に携わる建築士等を対象とした技術講習会を開催するなど県民が耐震改修に取り組むことができる環境整備に努めるほか、地域住民を対象とした耐震セミナーを開催するなど県民への啓発に努めます。また、緊急輸送道路沿いにあり、倒壊した場合に避難・救援活動に支障を来すおそれのある住宅等の耐震診断等を促進します。

また、市町村による住宅等の耐震性の向上に対する取組を支援します。

### 3) 台風対策／ 浸水対策／ 降灰対策

自然災害から県民の生命等の安全性や良好な住環境を確保するため、瓦の緊結などそれぞれの自然災害の事象に対応した住まいづくりや被災軽減等に関する情報提供に努めます。

### 4) 防犯対策／ 火災対策

防犯に配慮した住まいづくりの普及や火災被害を軽減・防止するため、防犯性能に優れた住宅部品や住宅用火災警報機の設置等について、情報提供や普及啓発に努めます。

## ②安全で優良な宅地供給の促進

### 1) 安全・優良な宅地の供給促進・誘導

災害発生状況や地形・地質の特徴などに応じた安全・優良な宅地の供給を促進するため、道路、公園、防災施設等の整備、優良な宅地の認定制度、開発許可制度の的確な運用に努めます。

また、河川管理者が主体となって行う治水対策に加え、その河川流域全体のあらゆる関係機関が協働し、流域全体で水害を軽減させる流域治水プロジェクトの促進に努めます。

### 2) ハザードマップの周知

各種災害を想定したハザードマップの周知により、災害リスク情報、避難場所など情報提供に努めます。

### 3) 宅地防災対策の促進

大地震時における盛土造成地の滑動崩落等による被害を軽減するため、大規模な盛土造成地の宅地耐震化に取り組む市町村に対して、技術的支援や災害リスク情報の提供に努めます。

また、長雨等による宅地被災により住宅への被害や緊急車両の経路確保に支障が生じる場合があるため、擁壁など宅地の日常点検の必要性について、県民に対する啓発に努めます。

### 4) 密集住宅市街地の防災性の向上

老朽木造住宅が密集し、道路、公園等の都市基盤施設の整備水準が低い住宅市街地における地震・火災による災害を軽減・防止するため、避難経路の確保や建築物の不燃化・耐震性の向上などの住宅・住環境の総合的な改善に努めます。

## ③災害発生時の住宅供給体制の整備

### 1) 災害時の住まいの確保

既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいの早急な確保に努めます。

大規模災害の発生時、地域における既存住宅ストックが不足する場合には、建設型応急住宅の迅速な設置に努めます。

また、地元業者と連携した被災住宅の応急修理や地域材を活用した建設型応急住宅の供給を速やかに実施できる体制整備や建設型応急住宅供給の初動体制の訓練実施に努めます。

さらに、被災者の住宅確保に向けた住宅関係団体や市町村等と連携した空き家情報及び住宅相談窓口の設置などに努めます。

## 2) 応急危険度判定士及び被災宅地危険度判定士等の育成

大規模な地震等の災害発生時における二次的災害を防止するため、被災住宅等や被災宅地の危険度の応急的な判定体制を支える応急危険度判定士及び被災宅地危険度判定士を育成する講習会の開催や判定に関わる訓練等を行うほか、危険度判定実施時の指導支援等を行う応急危険度判定コーディネーター等の育成にも努めます。

## 3) 被災住宅の復興等

大規模な災害により被害を受けた被災住宅等の復旧を円滑に図るため、独立行政法人住宅金融支援機構との連携や各種保険制度等の周知など、被災住宅の復興等に努めます。

# (2) 新しいライフスタイルに対応した住まいづくり

新型コロナウイルスの感染拡大は、急速な通信技術等の進展を背景に、働き方改革やテレワークなどを促し、県民のライフスタイルや住まい方などに大きな影響を与えました。この結果、就業の場所にとらわれない働き方や居住の場所が自由に選択できるようになるなど、これまで以上に多様な住まい方や暮らし方が増えており「新たな日常」に対応した住まいづくりが求められるようになっていきます。

## ①「新たな日常」に対応した住まいづくり

### 1) 非接触型の環境整備

「新たな日常」に対応して、宅配ボックスの設置など非接触型設備の普及啓発に努めます。

### 2) テレワーク等の活用

住宅内でのテレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等を確保するなど「新たな日常」の普及啓発に努めます。

### 3) 住まい方の多様性

空き家・空き地バンクを活用しつつ市町村と民間団体等が連携して空き家の利活用を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設による二地域居住などの情報提供に努めます。

#### ●指標

「目標1. 安全な住まい」の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

指標	現状値	目標値
耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	18% （平成30年）	⇒ おおむね解消 （令和12年）

《参考》 目標に関連して把握していくべき数値（目標値は設定しません）

項目	現状値
住宅の地震時の安全性に関する不満率	51.5% （平成30年）
住宅の台風時の安全性に関する不満率	47.3% （平成30年）
住宅の防犯性に関する不満率	39.5% （平成30年）
住宅の火災に対する安全性に関する不満率	36.7% （平成30年）

## 目標 2. 誰もが安心して暮らせる住まい



### (1) 支え合いによる安心できる住まいづくり

少子・高齢化社会に対応し「かごしまの住み慣れた地域で安全・安心に暮らすことができる住まいの実現」を目指して、高齢者や子育て世帯など誰もが安心して快適に暮らせる住宅・住環境を実現します。

また、多様化している住宅困窮者の居住の安定確保を図るとともに、住宅のバリアフリー化を促進します。

#### ①高齢者の居住の安定確保に向けた取組の促進

本県は高齢単身世帯の割合が高く今後も増加が見込まれることから、医療・福祉サービスや見守り等の生活支援サービスなどを必要とする高齢者が増加すると見込まれます。

一方、高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることができるよう「地域包括ケアシステム」の構築を進めており、地域の中で医療・福祉サービスや見守り等の生活支援サービスなどを利用しやすい高齢者の住まいづくりが求められています。

#### 1) 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給

供給の対象は、①シルバーハウジング（公営住宅）、②サービス付き高齢者向け住宅（高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者型の地域優良賃貸住宅を含む）、③セーフティネット登録住宅（高齢者対象）、④有料老人ホーム（介護付、住宅型）、⑤軽費老人ホーム（ケアハウス、軽費老人ホームA型・B型）の5種類とします。

なお、シルバーハウジングやサービス付き高齢者向け住宅の供給の伸びが鈍化する中、本県の特性を踏まえた高齢者向けの住まいの確保が求められていることから、住宅のバリアフリー化などにより、既存ストック（持ち家）の活用を促進するとともに、地域や高齢者の実情に応じた居宅サービスを含むサービス基盤の整備を促進し、高齢者が住み慣れた地域で暮らすことができる環境づくりにも努めます。

**a. シルバーハウジング（公営住宅）**

現在の管理戸数を概ね維持し、これまで整備したシルバーハウジングの適切な維持管理に努めます。

なお、その他の公営住宅においては、高齢者向け住戸改善（バリアフリー化）や配慮を要する高齢者の上層階から1階住戸への住み替えや優先入居など高齢者のニーズに応じた居住環境の配慮に努めます。

**b. サービス付き高齢者向け住宅（高齢者向け優良賃貸住宅，地域優良賃貸住宅（高齢者型）を含む）**

高齢者の居住の場の選択肢を拡大するため、安否確認や緊急時対応，生活相談などのサービスが提供されるサービス付き高齢者向け住宅について，国，県及び市町村の制度等の活用などにより，供給を促進します。

供給にあたっては，市町村のまちづくりを踏まえて立地の適正化に努めます。

また，サービス付き高齢者向け住宅の供給促進を図るため，各居住部分の面積基準を緩和する条件となっている共用部分の面積については，高齢者が健康で文化的な住生活を確保できる範囲の具体的な基準について，現行基準を継続して以下のように定めます。

**登録基準**

高齢者が共同して利用する居間，食堂，台所等の床面積の合計（浴室，便所及び収納設備等は除く）が，入居者（25㎡未満の居室の定員）1人あたり3㎡を乗じて得た面積以上とすること。
--

**c. セーフティネット登録住宅（高齢者対象）**

地域の空き家・空き室を有効活用した賃貸住宅の供給促進に努めます。

**d. 有料老人ホーム**

介護付については，県介護保険事業支援計画に基づき，市町村と連携を図りながら，設置を進めます。また，老人福祉法に基づく設置，運営に係る指導等により，適切な住環境の確保に努めます。

**e. 軽費老人ホーム（ケアハウス，軽費老人ホームA・B型）**

老朽化した軽費老人ホームA・B型の建替えによるケアハウスへの移行を促進し，入居者の安全確保及び生活環境の改善に努めます。



## 2) 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

サービス付き高齢者向け住宅については、市町村のまちづくりと調和した立地の適正化、質の確保などの居住環境や提供されるサービスの維持を促すとともに、高齢者が安心して暮らすための適正な管理・運営が行われるように、住宅部局と福祉部局の連携のもと、立入検査等を実施して住宅管理や高齢者生活支援サービスに関する指導・監督を行います。

住まいの確保に対する不安のある高齢者世帯の解消に努めるとともに、新たな住宅セーフティネット制度の適切な運用に努めます。そのため、県や市町村の住宅・福祉部局、賃貸住宅所有者や宅地建物取引業者等団体及びNPO法人等とのネットワークをさらに充実し、鹿児島県居住支援協議会による情報の提供や相談対応等の活動により、高齢者の居住の安定確保を図るため、高齢者向け住宅への円滑な入居と入居後の生活支援を図ります。また、高齢者が自立した生活を営めるよう多様な高齢者向けの賃貸住宅に関する情報と併せて住宅資金などの貸付制度、家賃債務保証制度などの情報について、鹿児島県居住支援協議会と連携して提供します。

## 3) 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備の促進に関する事項

行政や住宅供給関連団体等で構成される鹿児島県住宅リフォーム推進協議会や高齢者の居住を支える関係機関・団体、地域包括支援センター等と連携しながら、高齢者の安心できる適切な設計施工によるバリアフリー住宅の普及、高齢者などの住宅相談への対応、情報提供の充実などに努めます。

## 4) 高齢者居宅生活支援事業の用に供する施設の整備の促進に関する事項

高齢者が安心して生活を続けるためには、居宅において、高齢者居宅生活支援事業やその事業の用に供する施設を円滑に利用できる体制が必要となります。

また、公的賃貸住宅団地においては、福祉とも連携しながら高齢者居宅生活支援施設の整備や支援体制の確保に努めます。

## ②高齢者、障害者、子育て世帯など住宅確保要配慮者の居住支援の取組の促進

高齢者、障害者、子ども（高校生相当以下）を養育している世帯（子育て世帯）などの住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため、公営住宅などの公的賃貸住宅に加え民間賃貸住宅への入居の円滑化により、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能を構築することが重要です。

### 1) 住宅確保要配慮者の範囲

住宅確保要配慮者は、貸主の選択の幅を広げるとともに、借主の多様なニーズに応えるため、「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（住宅セーフティネット法）」に基づき、以下のいずれかに該当する者とします。

#### ■法律で定める者

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

#### ■国土交通省令で定める者

- ・外国人、中国残留邦人、児童虐待を受けた者、ハンセン病療養所入所者、DV<sup>9</sup>被害者、北朝鮮拉致被害者、犯罪被害者、更生保護対象者、生活困窮者、大規模災害の被災者（発災後3年以上経過）、都道府県や市区町村が供給計画において定める者

#### ●国土交通省令に基づき鹿児島県が定める者

- ・妊婦のいる世帯
- ・海外からの引き揚げ者
- ・新婚世帯（配偶者を得て5年以内の世帯）
- ・原子爆弾被爆者
- ・戦傷病者
- ・児童養護施設等退所者
- ・LGBTQ<sup>10</sup>
- ・UJIターンによる転入者
- ・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者

<sup>9</sup> DV : Domestic violence（ドメスティック・バイオレンス）配偶者や恋人など親密な関係にある、またはあった者から振られる暴力

<sup>10</sup> LGBTQ : Lesbian（レズビアン、女性同性愛者）、Gay（ゲイ、男性同性愛者）、Bisexual（バイセクシュアル、両性愛者）、Transgender（トランスジェンダー、性自認が出生時に割り当てられた性別とは異なる人）、QueerやQuestioning（クィアやクエスチョニング、性的指向や性自認が定まっていない人）の頭文字をとった言葉で、性的マイノリティ（性的少数者）を表す総称

## 2) 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給

### a. 公的賃貸住宅

公営住宅の供給目標（空家募集，新規・建替等による供給）は，本計画に定める供給目標量とし，他の公的賃貸住宅の供給主体とも連携し，公的賃貸住宅を公平かつ的確に供給します。

### b. 住宅セーフティネット法に規定する住宅（セーフティネット登録住宅）

地域における空き家・空き室を有効活用し，住宅確保要配慮者に対する民間賃貸住宅の供給の促進を図ります。

## 3) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項

既存の公的賃貸住宅ストックを有効に活用するとともに，公的賃貸住宅の管理等を行う主体間の連携の下で推進します。

## 4) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項

### a. 居住支援協議会活動の充実

居住支援団体，不動産関係団体，県及び市町村で構成される鹿児島県居住支援協議会の活動を通じて，住宅確保要配慮者からの住宅相談及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報提供等により，住宅確保要配慮者が受け入れられやすい環境整備を推進するとともに，市町村との連携体制を構築し，市町村居住支援協議会の設立支援に努めます。

協議会活動にあたっては，地域の実情を踏まえたきめ細やかな居住支援を行うため，福祉部局と住宅部局の連携を強化するとともに居住支援法人等の居住支援団体との連携に取り組みます。

また，セーフティネット登録住宅の普及に積極的な不動産事業者を登録する「かごしまセーフティネット住宅協力店」の周知に努めます。

### b. 登録住宅（共同居住型住宅以外）の規模に関する基準

面積については，施行規則第 11 条のとおりとします。

### c. 共同居住型住宅（シェアハウス）の登録住宅の規模に関する基準

面積や共用部分の設備については，施行規則第 11 条ただし書き並びに国土交通大臣が定める基準（平成 29 年国土交通省告示第 941 号）第 2 条及び第 3 条のとおりとします。

## 5) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項

住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図るため，賃貸人等に対し，住宅確保要配慮者の状況に応じた適正な維持管理や計画的な維持修繕が実施されるよう普及啓発を図ります。

また，高齢単身や高齢夫婦のみ世帯が比較的広い住宅に居住し，子育て世帯が狭小な住宅に居住するミスマッチを解消するため，先進事例を研究するとともに円滑に住み替えが行われるための支援に努めます。

### ③住宅困窮者の居住の安定確保に向けた取組の促進

#### 1) 良質な公営住宅の供給

県営住宅は、政策目的に応じた広域的な観点から市町村営住宅の補完を基本とし、高齢者や子育て世帯の支援、地域活性化等を図ります。市町村営住宅は、住まいのセーフティネットとしての基本的な役割を踏まえつつ、地域の実情や課題に応じた良質な住宅の供給を図るため、建替えや住戸改善等の手法を適切に選択しながら、住宅の長寿命化の推進と良質なストックの維持に努めます。

また、公営住宅団地内への社会福祉施設の併設など、まちづくりや福祉施策との連携等により高齢者や子育て世帯が安心して居住できる住まいづくりを進めます。

#### 2) 適正な公営住宅の管理

市場では適正な居住水準の住宅を自力で確保できない世帯や住宅確保要配慮者など真に住宅に困窮する高齢者、障害者、子育て世帯等に対する確に公営住宅を供給するため、優先入居枠の設定の導入等を図る一方、収入超過者、高額所得者及び滞納者等に対して適切に対応し、適正な管理に努めます。

また、災害等緊急的な住宅需要への対応を図るとともに、高齢者や子育て支援などの他部局施策との連携強化、子育て世帯向けの期限付き入居制度の運用、世帯人員の増減や身体機能の低下等の入居世帯の変化に対応する住み替えの誘導、集会所や空き室を活用した福祉利用や災害時の一時避難施設（目的外使用）など管理面での柔軟な運用に努めます。

なお、人口が減少傾向にある中、将来的な公的賃貸住宅の需要見通しを踏まえながら、地域内の団地集約化も含めた建替えなどにより、ストックの適正管理に努めます。

#### **④人にやさしい住まいづくりの促進**

##### **1) 健康住宅，アスベスト対策等の促進**

住宅に起因する健康被害を防止するため，ヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた健康住宅やシックハウス，アスベスト対策等，衛生や健康に配慮した住宅や技術等に関する情報提供に努めます。

##### **2) バリアフリーの普及に向けた支援**

既存住宅のバリアフリー化を促進するため，高齢者等の住宅改修の支援や住宅改修に携わる技術者等の知識向上を図るとともに，（公財）鹿児島県住宅・建築総合センター，鹿児島県介護実習・普及センター等と連携して県民や民間事業者等へのバリアフリーに関する情報提供に努めます。

また，新しく建築される住宅については，あらゆる世代にとって住みやすい住宅となるようにユニバーサルデザインの普及に努めます。

## (2) コミュニティ豊かな住まいづくり，まちづくり

住宅団地等の再生や定住対策など地域の特性に応じた多様な住宅供給を支援することで多様な階層・世代が居住するコミュニティ豊かな住まい，まちの実現を図ります。

地域によってそれぞれ住宅事情が異なり，その特性に応じたきめ細やかな住宅施策の展開が求められていることから，市町村の都市計画やまちづくりとの整合を図りつつ，地域の特性を踏まえた住環境の整備を進め，多様な居住ニーズに応じた住宅の整備の推進を図ります。

### ①住宅団地等の再生とコミュニティの形成

#### 1) 高齢者や子育て世帯などの生活を支える福祉機能の向上とコミュニティの活性化

既存住宅団地では，居住者の高齢化，住宅の老朽化，空き家の増加，高齢者や子育て世帯等のためのサービス機能の不足，車を保有しない高齢者など交通弱者の発生，居住ミスマッチ及びこれらに伴う活力低下や地域コミュニティの希薄化などが顕在化しています。このため，地域の拠点となる生活支援施設等の整備，地域の特性に応じて市町村が主体となって取り組む住宅団地等の再生や都市機能の集約化，定住対策により多様な住宅供給による様々な階層・世代が住むコミュニティづくりに努めます。

特に，高齢化等が進む既存公的賃貸住宅団地においては，高齢者等が住み慣れた地域で安心して住み続けられるようにするため，若いファミリー世帯向けの住宅整備と併せて様々な都市機能と生活サービスが受けられる団地への再生を図り，団地全体の集約・再編等を誘導する高齢者支援施設や子育て支援施設等の整備に取り組むなど地域の良好な居住機能やコミュニティの形成に努めます。また，住宅団地の整備・運営・管理を進めるにあたっては，地域の実情や世帯の動向等を踏まえつつ，PPP・PFI<sup>11</sup>も含め民間事業者のコミュニティ形成に係るノウハウや技術の活用にも努めます。

### ②既成市街地における住環境の改善

#### 1) 良質な住環境の整備等の支援

老朽住宅等が密集し，道路，公園などの公共施設が著しく不足している住宅市街地等の防災性の向上や狭あい道路の解消など住環境の改善を図るため，市町村による良質な住宅の整備等の促進に努めます。

<sup>11</sup> PPP : Public Private Partnership (パブリック・プライベート・パートナーシップ) の略。行政と民間が連携して公共サービスの提供等を効率的かつ効果的に行うこと。官民連携事業の総称。

PFI : Private Finance Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) の略。公共施設等の建設，維持管理，運営等を民間の資金，経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。

### ③良好な街並みの保全・形成

#### 1) 歴史的街並み環境の整備

地域固有の景観を持つ集落などを保全していくため、これらを活かした個性あるまちづくりや空き家の有効活用を併せた環境整備などに取り組む協議会等への活動支援や景観アドバイザーの派遣に努めます。

#### ●指標

「目標2. 誰もが安心して暮らせる住まい」の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

指標	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.7% (令和2年)	⇒ 4% (令和12年)
子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率	33.5% (平成30年)	⇒ 50% (令和12年)
最低居住面積水準未達率	3.7% (平成30年)	⇒ 早期に解消
高齢者 <sup>12</sup> の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 <sup>13</sup>	40.9% (平成30年)	⇒ 75% (令和12年)
居住支援協議会を設立した市町村数	3町 (令和2年)	⇒ 10市町村 (令和12年)

《参考》 目標に関連して把握していくべき数値(目標値は設定しません)

項目	現状値
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	85% (令和2年)
高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率 <sup>14</sup>	9.4% (平成30年)
住宅の高齢者への配慮に関する不満率	40.5% (平成30年)
セーフティネット住宅の登録数	193戸 (令和2年)
住宅確保要配慮者居住支援法人の指定数	3法人 (令和2年)

<sup>12</sup> 高齢者：65歳以上の者

<sup>13</sup> 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置又は屋内の段差解消

<sup>14</sup> 高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すりの設置、屋内の段差解消及び車いすで通行可能な廊下幅

## 目標3. 環境にやさしい住まい



### (1) 環境にやさしい住まいづくり

近年の災害の頻発化・激甚化などを背景に地球温暖化への関心が高まっており、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた二酸化炭素排出量の削減などに向けた取組として、省エネルギー性能の向上に配慮した長期優良住宅や県産材を活用した木造住宅などの普及が求められています。

このようなことから、行政、関連団体、民間事業者、県民等が一体となって、省エネルギー性能の一層の向上に配慮した住宅等の普及や県産材を活用した木造住宅の振興を促進します。

#### ①環境等に配慮した住宅の普及

##### 1) 住宅のカーボンニュートラルの普及促進

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、高断熱性能の確保、再生可能エネルギー設備や蓄電池の設置などZEH基準の省エネ性能を備えた住宅の普及に努めます。

##### 2) 低炭素住宅の普及促進

二酸化炭素の排出量を抑えるため、エネルギー使用の効率性が国の誘導基準に適合すること等が計画された「低炭素住宅」の普及に努めます。

##### 3) 長期優良住宅の普及促進

住宅の長寿命化を図るため、耐久性や省エネルギー性等に優れ、長期にわたる適切な維持が計画された「長期優良住宅」の認定制度の普及に努めます。

##### 4) 環境共生住宅の普及促進

環境にやさしいまちづくりを促進するため、エネルギー・資源・廃棄物などについて十分な配慮がなされ、周辺の自然環境と調和し、健康で快適に生活できる「環境共生住宅」の普及に努めます。

##### 5) 生活排水処理等の促進

生活環境の改善や周辺環境との調和などを図るため、生活排水処理施設の整備や建設資材等の適正処理・リサイクルの促進に努めます。



## ②木造住宅の振興

### 1) 木造住宅の建設促進

脱炭素社会の実現に資するための建築物等における木材の利用の促進に関する法律では、木材利用を促進する対象について、現在の低層の公共建築物から民間建築物にまで拡大されました。このため、民間建築物における木材の利用を促進するために、木造建築物の設計および施工に関する先進的な技術の普及促進や、中高層の木造建築物または大規模な木造建築物に関する設計および施工に関する知識や技能を有する人材の育成、建築用木材及び木造建築物の安全性に関する情報提供に努めます。

また、県産木材を使用して地域の工務店等が木造住宅を建設する「地材地建」に努めるとともに、良質な木造住宅の建設を支える技能者の育成、優良な木造住宅のコンテストなどの実施に努めます。

### 2) 公営住宅の木造化等の促進

木材需要の拡大を図るため、県公共建築物等木材利用促進方針に基づき、県産木材を活用した公営住宅の木造化・木質化に努めます。

## (2) 長く住み続けられる住まいづくり

近年の少子高齢化，人口減少と世帯数の伸びの鈍化，経済状況の変化等を背景に，適切に維持管理がなされずに老朽化した空き家が増加しており，今後も増え続けていくことが予想されています。

また，市街地を中心に供給されてきたマンションは，経年による老朽化と居住者の高齢化による維持管理の問題が懸念されています。

このようなことから，既存ストックの質の向上などに取り組み，有効活用・適正管理等を促進します。

### ①空き家などの既存住宅の適正管理と流通促進

#### 1) リフォーム等による質の向上等

既存住宅を耐震性，耐久性，省エネルギー性などを備えた安全で質の高い住宅ストックに建替・改善するため，技術者等によるインスペクション（建物状況調査）や改修に関する技術力の向上支援に努めます。

また，県民への良質なリフォーム事例の紹介や住宅履歴情報の蓄積・活用等のための情報提供，税制及び各種助成，住宅性能表示制度などリフォーム等支援に関する制度の情報提供に努めます。

#### 2) 空き家等の有効活用・適正管理

空き家や古民家などの有効な利活用を図るための普及啓発など空き家に関する情報発信やライフステージに応じた相談体制の整備など関連情報等の提供に努めます。

なお，空き家の利活用については，インスペクション（建物状況調査），リフォーム，リノベーション，DIY賃貸などに関する情報提供に努めます。

また，市町村が運営する「空き家バンク」の普及に努めるとともに，市町村向けの「空き家相談員マニュアル」等を活用して相談員等の養成に努めます。

一方，適正管理がなされていない老朽危険空き家については，周囲の生活環境に影響を及ぼすおそれがあることから，その除却などに取り組む市町村と連携して県民への適正管理に関する情報の提供に努めます。

## ②マンション管理の適正化の推進

令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正され、マンション管理の適正化に向けて管理適正化推進計画の策定や管理組合が作成する管理計画を認定する仕組みが整えられました。この改正により、管理不全マンションに対して県（市の区域を除く）や市による指導・助言等ができるようになりました。

本県においても建物の老朽化と居住者が高齢化したマンションは今後増加することが見込まれることから、マンション管理の適正化に関する基本的な事項等を定めます。

### 1) マンションの管理の適正化に関する目標

本県の区域内（市の区域を除く）においては、ほとんどマンション立地は見られません。既存のマンションについては、長期修繕計画の策定など適正管理の指導・助言等に努めます。

また、市の区域においては、市による計画策定を促進します。

### 2) マンションの管理の状況を把握するために講ずる措置に関する事項

区域内におけるマンションの管理状況の実態を把握するため、市町村とも連携しながらアンケート調査等の実施に努めます。

### 3) マンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項

法に基づき、適正な管理計画を有するマンションの認定を促進します。

また、必要に応じて、国のマンション管理適正化指針に即して適切な指導・助言等に努めます。

なお、区域内のマンションの管理状況等を踏まえて施策の充実を図ることについて検討します。

### 4) 管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針に関する事項

本県のマンション管理の適正化に関する指針については、マンションの適切な管理により快適な居住環境が確保できるよう国のマンション管理適正化指針に準じます。

### 5) マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項

NPO法人などマンション関連団体と連携しながら、マンション管理の適正化に関する広報など普及・啓発に努めます。

## ●指標

「目標3. 環境にやさしい住まい」の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

指標	現状値	目標値
持ち家として取得した中古住宅数の総住宅に占める割合	5.4% (平成30年)	⇒ 10% (令和12年)
新築住宅における認定長期優良住宅又は認定低炭素建築物(住宅に限る)の割合	13.1% (令和2年)	⇒ 20% (令和12年)
認定長期優良住宅のストック数	1万1千戸 (令和2年)	⇒ 3万戸 (令和12年)
新設住宅着工に対する木造住宅の割合	69.6% (令和2年)	⇒ 70% (令和12年)
マンション相談窓口を設置した市町村数	1市 (令和2年)	⇒ 分譲マンションが立地する全市町村 (令和12年)
空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村に占める割合	72.1% (令和2年)	⇒ 全市町村 (令和12年)
市町村の取組により改修等がなされた空き家数	970件 (平成28～令和2年)	⇒ 2,000件 (令和12年)
市町村の取組により除却等がなされた空き家数	3,100件 (平成28～令和2年)	⇒ 6,000件 (令和12年)
空き家バンク制度に取り組む市町村数	37市町村 (令和2年)	⇒ 全市町村 (令和12年)

《参考》 目標に関連して把握していくべき数値(目標値は設定しません)

項目	現状値
一定の省エネルギー対策 <sup>15</sup> が講じられた住宅の割合	16.4% (平成30年)
住宅の断熱性に関する不満率	38.7% (平成30年)
住宅の省エネルギー性に関する不満率	28.5% (平成30年)
居住目的のない空き家数(その他の空き家数)	10万5千戸 (平成30年)

<sup>15</sup> 一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

## 2. 基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策

ここでは、住宅政策の目標と目標を達成するための基本的な施策を総合的・効果的に展開するための施策の内容を「豊かな住まいづくりを支える情報提供体制の整備・地域産業の育成」として整理します。

### 豊かな住まいづくりを支える情報提供体制の整備・地域産業の育成

豊かな住まいづくりを促すには、地域の住まいづくりを支える住宅産業や住まいづくり・まちづくりの担い手を育成するとともに、県民が必要な情報を必要な時に円滑に入手できるようにする必要があります。

このため、地域の住宅建設を支える民間事業者等に対する技術講習等による情報提供や技能者育成の支援等に努めるとともに、適切な住情報が円滑に提供できる体制を整備します。

#### (1) 情報提供・相談体制の整備

##### ① 情報提供・相談体制の連携強化

県民の住生活に関する情報ニーズは多様化・高度化しており、建設・購入、インスペクション（建物状況調査）などの点検、維持管理、リフォーム、売買、解体、登記、相続、税制、保険、契約ごとなど関連する分野は多岐にわたります。

このような多様な情報ニーズに的確に対応していくため、(公財)鹿児島県住宅・建築総合センター、リフォーム相談員などのほか、民間業界団体の相談窓口、高齢者の居住安定確保支援のための地域包括支援センターやケアマネジャーなど様々な事業主体・団体等との連携に努めます。

また、「かごしま住まいと建築展」、ホームページ、講習会、「住宅情報プラザ（ゆとりブかごしま）」など様々な媒体を活用し、住宅建設のみならず助成や融資制度等の関連情報まで含め、必要な情報がわかりやすく容易に伝わるような体制整備や住生活月間、出前講座など学びの機会の提供に努めます。

さらに、消費者からの苦情・相談に迅速・的確に対応するため、県や市町村の消費生活センターや市町村の住宅部局、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターなどの関係団体等と連携し、住宅相談窓口の充実に努めます。

##### ② 募集情報等の充実

住宅困窮者の居住の安定確保やU J I ターンの促進、適切な規模の住宅への住み替えを促進するためには、公的賃貸住宅、民間住宅、宅地などの募集情報等が容易に入手できることが必要です。このため、福祉部局、不動産関係団体、福祉団体、NPO法人等との連携を図るとともに、ホームページを活用した公的賃貸住宅等の募集情報、U J I ターン者向け住宅の情報提供など、住宅情報の充実に努めます。

### ③ 消費者の利益の擁護及び増進

欠陥住宅、悪質リフォームをはじめ、住宅を巡る様々なトラブル・紛争が発生しています。これらの住宅に関するトラブルを未然に防止するなど消費者の利益の擁護及び増進を図るため、消費者への迅速かつ的確な情報提供、住宅性能表示制度や住宅瑕疵担保履行法の周知、取引時やリフォーム時におけるインスペクション（建物状況調査）と一体となった住宅瑕疵担保責任保険制度に関する普及啓発、住宅履歴情報の蓄積、悪質リフォームの阻止や訪問販売の適正化等のための情報提供に努めます。

## (2) 地域住宅産業・団体等との連携

### ① リフォーム事業者等の取組支援

県民の多様なリフォーム需要に対する建築事業者等の取組を支援するため、住宅リフォームに係る専門的な情報提供の充実に努めるとともに、優良なリフォーム事例を表彰するリフォームコンクールの開催や増改築相談員の研修の実施を支援します。

また、高齢者等が生涯安心して生き生きと暮らせる住まいを実現するため、市町村、福祉団体、民間事業者、NPO法人などのネットワークによる住宅リフォームや住み替え支援に係る総合的な取組を促進します。

### ② 地域住宅産業の育成

消費者が安心して住宅を取得・建設・リフォームできる市場を形成するためには、これを支える健全な中小工務店等地域住宅産業の存在が必要となります。このため、建設技能者の育成や優良な住宅の実践事例の表彰、地域の木材・住宅関係業者等が連携した地材地建の取組支援、住生活に関する新たな技術などの情報提供、伝統的な建築技術の継承、地域住宅産業の活性化に努めます。

さらに、これらの取組を支える技能者育成のための職業訓練などの機会の提供に努めます。

### ③ 住宅生産や住宅の入居・取得のDX化

住宅生産の分野においてはBIMの活用による企画・設計・施工・維持管理に関する情報の一元化が進められつつあります。また、不動産取引の分野においては「IT重説<sup>16</sup>」が賃貸住宅のみならず売買仲介業務でも可能となっています。

新たな日常や働き方改革、生産人口の減少などを背景に、技術革新が一層進むと想定されることから、DX化を推進するための情報提供に努めます。

<sup>16</sup> IT重説：テレビ会議などのITを活用して行う賃貸借契約における重要事項説明

### (3) 住まいやまちづくりに関する知識の普及や住まいづくり・まちづくりの担い手の育成

#### ① まちづくり団体等の活動支援

県民が身近な地域のまちづくり活動を展開する場合に、専門家やアドバイザーを派遣するなど活動母体となる協議会等の活動を支援します。

また、建築士等の専門家と地域住民が協働した良好なコミュニティ形成につながる活動や景観に配慮したまちづくりなどの活動を支援します。

#### ② 県民への啓発活動

子どもから大人まで、県民が住まいづくり・まちづくりに理解を深め親しみを持ってもらうため、住情報を分かりやすく伝える施設の活用や講座等の実施に努めます。

#### ③住宅関連団体等との連携による施策の推進

##### 1) 鹿児島県ゆとりある住まいと街づくり推進協議会

鹿児島県ゆとりある住まいと街づくり推進協議会は、住生活月間（毎年10月）にあわせて「かごしま住まいと建築展」を開催するなど広く県民に住まいづくりやまちづくりに関する情報を提供する役割のほか、住宅・建築物や街並みなどに対する関心を高めるための諸活動を実施し「ゆとりとうるおいのある住まいづくりの実現」の推進に寄与する役割もあることから、同協議会を通じた住宅関連団体等との連携により、伝統的な工法や最近の施工技術・新技術を活用した住まいづくりや支援制度等など幅広い住情報を提供します。

##### 2) 鹿児島県居住支援協議会

鹿児島県居住支援協議会は、低額所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、外国人、刑余者、その他住宅の確保に特に配慮する者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう、住宅情報の提供等の支援を図る役割があることから、同協議会を通じた居住を支える様々な組織や団体等との連携により、住宅の確保に特に配慮する者の居住の安定確保に資する情報提供等を行います。

##### 3) 鹿児島県木造住宅推進協議会

鹿児島県木造住宅推進協議会は、鹿児島県の気候・風土に適した木造住宅の開発及び「かごしま木造住宅コンテスト」等を通じた普及、生産供給体制の整備、大工・工務店等の技術・経営力向上や、住宅関連産業の活性化と地域性に応じた良質な木造住宅の普及のほか、県産材を活用した木造住宅の建設を支援し安心して良質な木造住宅の普及を図る役割があることから、同協議会を通じた木造住宅関連団体等との連携により、木造住宅の振興、住宅建設を支える技能者育成等を行います。

#### 4) 鹿児島県住宅リフォーム推進協議会

鹿児島県住宅リフォーム推進協議会は、住宅リフォームに関する消費者への情報の提供、相談体制の整備、事業者の資質向上等、住宅リフォームの課題に取り組み、県民が安心して適切な住宅リフォームが行える環境整備を図る役割があることから、同協議会を通じた住宅リフォーム関連団体等との連携により、住宅リフォームに関する専門的な情報提供や相談対応等について推進を図ります。

#### 5) かがしま空き家対策連携協議会

かがしま空き家対策連携協議会は、県内における適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に及ぼす深刻な影響から、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進する役割があることから、同協議会を通じた国、市町村及び関係専門家団体等との連携により、適正管理や利活用の促進等の総合的な観点から空き家対策を推進します。

### (4) 市町村住宅施策の支援

#### ① 移住・定住、空き家対策など市町村の住宅政策の展開に係る支援と連携

市町村の住宅政策を計画的・総合的に展開するための市町村住生活基本計画や既存公営住宅の建替・改善を計画的に実施するための公営住宅等長寿命化計画の策定を支援します。また、市町村による公的賃貸住宅の新規の建設や建替、改善等の事業を支援するため、地域住宅協議会を通じて民間事業者のノウハウや技術の活用など多様な事業手法に関する情報を提供します。

既成市街地のにぎわい回復や中山間・離島地域の過疎対策など地域の活性化を図るため、都市機能や豊かな自然、温暖な気候などの地域特性を活かし、空き家など既存ストックの活用も視野に入れた二地域居住やU J I ターン者の定住、持ち家の取得等を促進するためのまちづくりへの取組、子育て世帯や結婚、出産を希望する若年世帯が安心して定住でき、子どもを産み育てることができるような子育て支援への取組など空き家対策や居住支援などの市町村の取組を支援します。

また、特に自然条件や地理的、社会的条件が厳しい小規模離島における定住促進住宅の整備を支援します。

増加する空き家の利活用や除却等の市町村による対策を促進するため、空家等対策計画の作成や市町村間での空き家対策に関する必要な情報提供などの支援とともに、空き家を有効活用するための流通や賃借などの促進に資する制度等の情報提供に努めます。



### 3. 重点施策

基本的な施策の取組の中から県や市町村が主体となって特に配慮して取り組むべき施策の内容を「重点施策」として位置づけます。

#### （重点施策1） 災害時の住宅確保

災害が発生した場合に、被災者が安定した暮らしを早期に取り戻せるよう、被災前からの地域のつながりに配慮した居住の場を確保するとともに、被災後の被害状況に応じた住宅再建に対して段階的な支援を図ります。

#### 【施策内容】

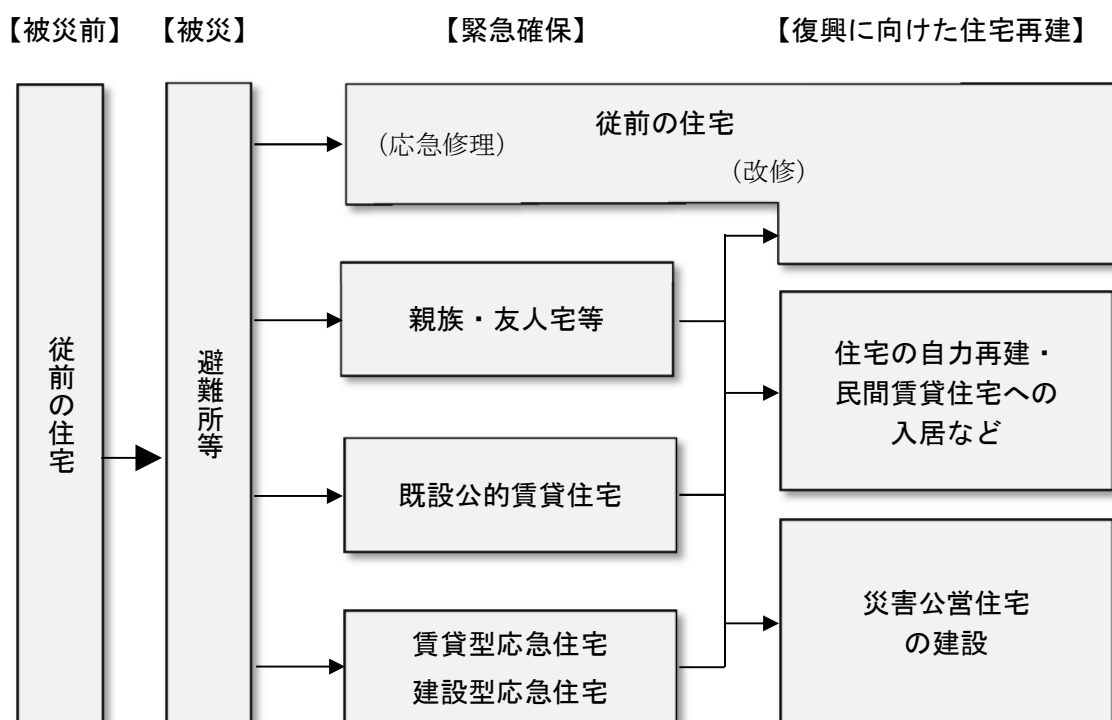
##### <住まいの緊急確保段階>

- ・被災住宅の応急修理のための情報提供・相談体制
- ・公営住宅など既設公的賃貸住宅での被災者の受け入れ
- ・民間賃貸住宅の借り上げ（賃貸型応急住宅）
- ・応急仮設住宅の建設（建設型応急住宅）

##### <復興に向けた住宅再建段階>

- ・応急修理や改修による自宅帰還
- ・住宅の自力再建・民間賃貸住宅への入居など
- ・災害公営住宅の建設

図 48 被災後の被害状況に応じた住宅再建の流れ



(重点施策2) 住宅セーフティネットの形成

住宅困窮者の多様化，増加に対応するため，公的賃貸住宅，民間賃貸住宅や空き家の有効活用を含めた住宅セーフティネット機能の充実を図ります。

【施策内容】

- ・「鹿児島県居住支援協議会」を通じた市町村の取組支援
- ・セーフティネット住宅の登録促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録促進
- ・子育て支援型賃貸住宅の供給

図 49 重層的な住宅セーフティネットの概念図

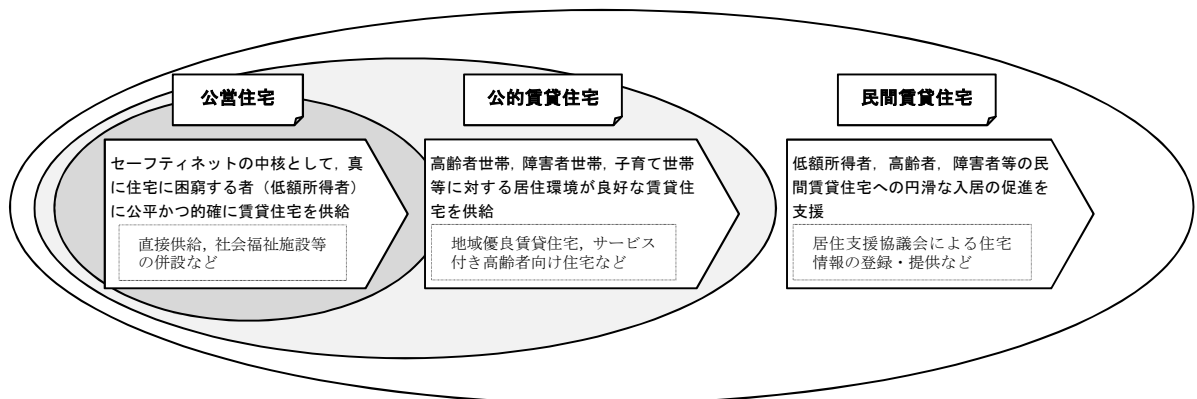


図 50 鹿児島県居住支援協議会の概要

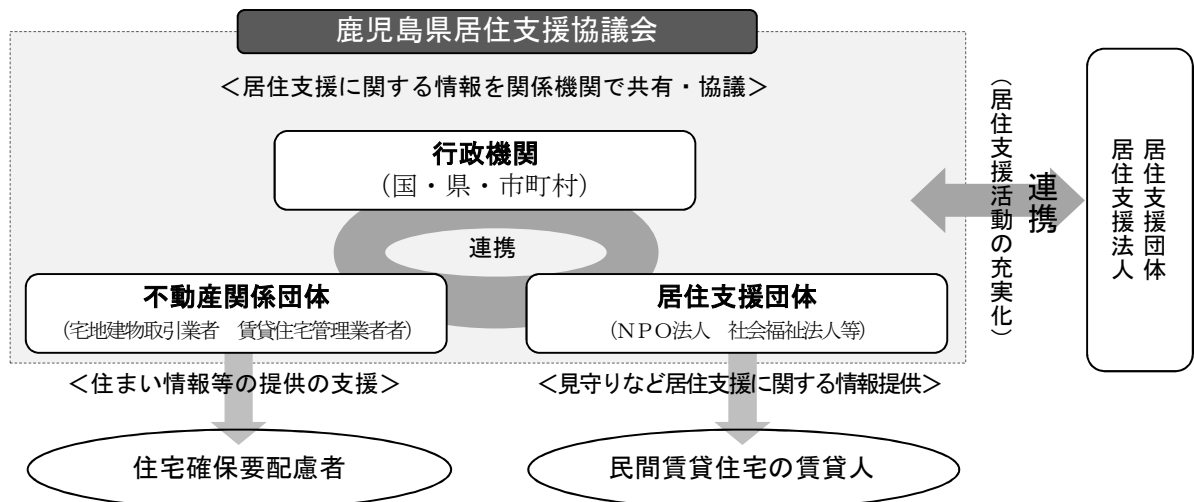


図 51 子育て支援住宅の事例（鹿屋市子育て支援住宅（ハグ・テラス））



### (重点施策3) 良質なストック形成と空き家の適正管理

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、高断熱性能の確保、太陽光発電や蓄電池の設置などZEH基準の省エネ性能を備えた住宅の普及に努めます。

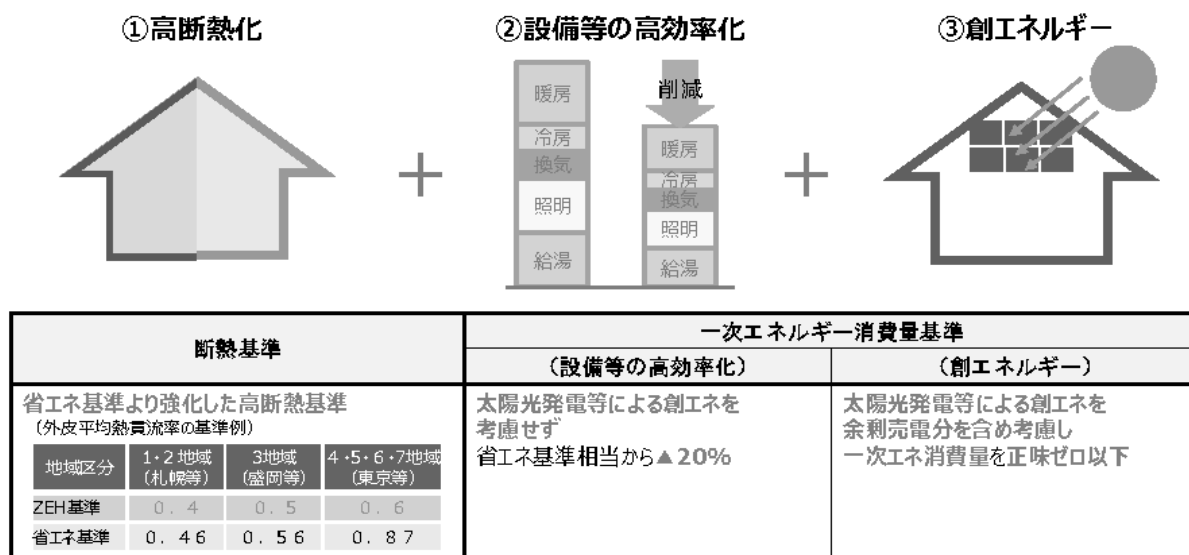
増加する空き家の発生を抑制するため、空き家の有効な利活用、適正な維持管理の推進や啓発などを図ります。

#### 【施策内容】

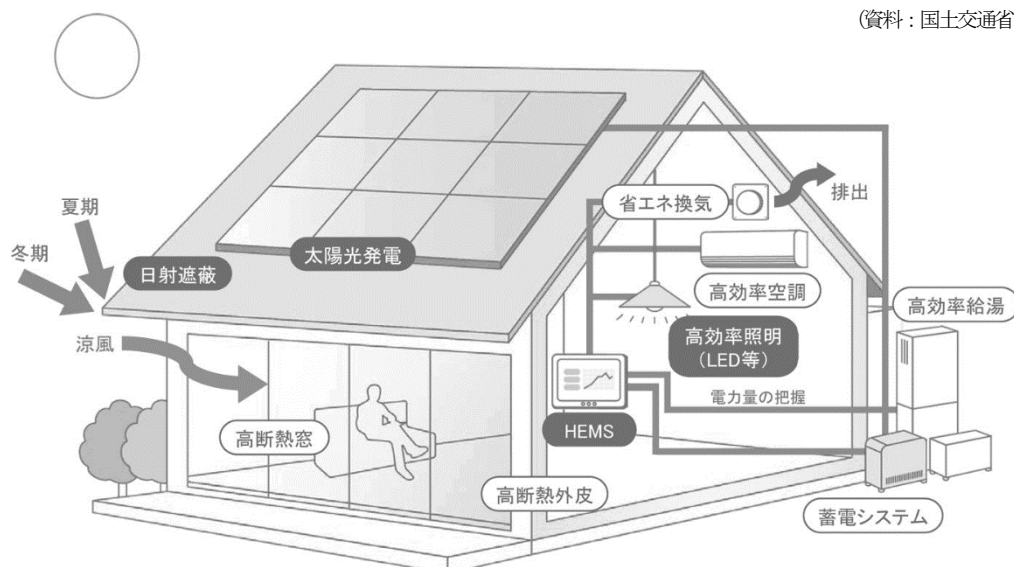
##### <良質なストック形成>

- ・長期優良住宅及び低炭素住宅の普及促進
- ・ZEHなど省エネルギー住宅の普及促進
- ・環境共生住宅の普及促進
- ・設計者・施工者向けの住宅省エネルギー技術講習会の実施

図 52 ZEH (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の定義



(資料: 国土交通省HP)

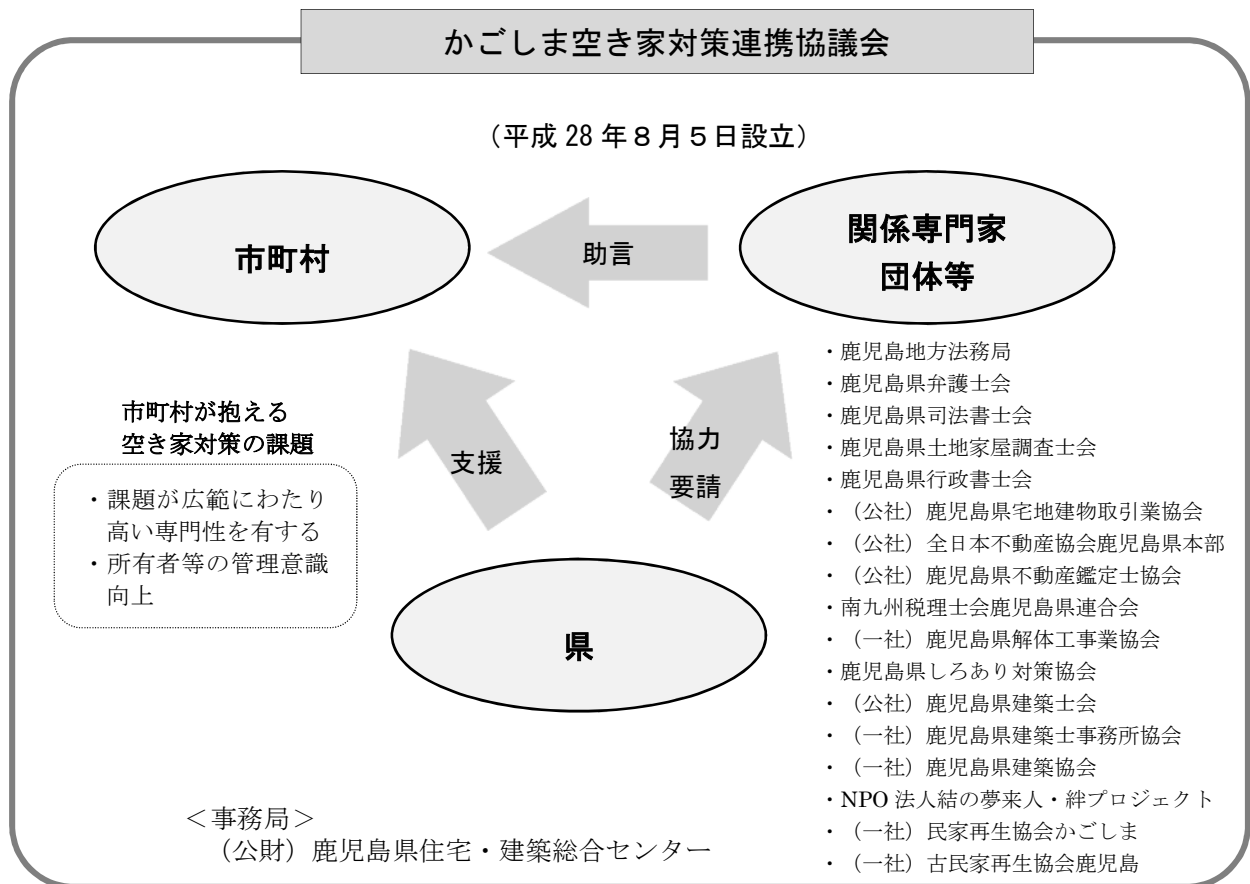


(資料: 経済産業省HP)

<空き家の適正管理>

- ・ 県民に対する空き家の適正管理に関する情報提供・相談体制の整備
- ・ 「かごしま空き家対策連携協議会」を通じた市町村の取組支援
- ・ 市町村による空家等対策計画で位置づけられた取組支援
- ・ 空き家を活用したセーフティネット住宅の改修支援

図 53 かごしま空き家対策連携協議会



## 第5章 計画の推進のための各主体の役割と連携

### 1. 各主体の役割と連携

県や市町村などの行政だけでなく、県民・民間事業者・NPO法人などがそれぞれの役割を担い、互いに連携を図りながら、主体的・効果的に計画の目標を達成するために取組を進めていきます。

#### (1) 県民，事業者等の役割

##### ① 県民

県民は、自らが所有又は利用する住宅が社会的な資産であることを認識して、住宅や住環境に関心をはらい住宅の質を高めるとともに、耐震性に不安のある住宅の改修やがけ下などの危険地域からの移転を行うなど住宅の安全を確保することは自己の責任として、自らの住宅を安全上適切に維持する役割があります。

また、誰もが安心して暮らせる地域の実現に向けて、高齢者や子育て世帯等の生活を支える地域住民のネットワークやコミュニティづくりに積極的に関わることで、良好な住環境の形成に協働して寄与していく役割が期待されます。

##### ② 事業者

住宅関連事業者は、県民の居住や暮らしを支える立場から住宅の地震・火災などに対する安全性に関わる重要な責任を負うなど県、市町村の施策と連携を図りながら、地域に密着して次のようなことを積極的に果たしていく役割があります。

- ・良質な住宅・宅地を供給する
- ・安定した経営や技術力の向上に努める
- ・消費者に対する住宅関連情報を提供する
- ・既存住宅の維持・管理やリフォームを適切に実施する
- ・住宅ストックの円滑な流通に努める
- ・福祉等と連携した多様なサービスを提供する

##### ③ 住宅関連団体

住宅関連団体は、住宅市場を活用した住宅施策を展開していく上で良質な住宅の供給やその適切な維持管理の推進等果たすべき役割が一層高まることとなります。

このようなことから、各団体は住まいづくりやまちづくりの推進母体としての自覚を持ち、行政や関係団体との連携をより強化することにより、良質な住まいづくりを促進する役割があります。

## 1) (独) 住宅金融支援機構

(独) 住宅金融支援機構は、全期間固定金利の個人向け住宅ローンのほか、マンションストックの維持管理を支援するための管理組合向け融資等の提供を行っています。また、災害時には県との災害協定に基づく住宅相談窓口の開設や災害復興住宅の建設・購入、被災住宅の補修のための資金融資などにより、良質な住宅・住環境整備や災害復興を支援する役割があります。

## 2) 鹿児島県住宅供給公社

鹿児島県住宅供給公社は、県土の均衡ある発展を支える住まいづくりの一環として県内各地において良好な宅地や良質な住宅を供給してきました。これからも、分譲中の団地における宅地の供給や既存の賃貸施設・住宅の適切な維持管理に努める役割があります。

## 3) (公財) 鹿児島県住宅・建築総合センター

(公財) 鹿児島県住宅・建築総合センターは、住宅情報プラザ（ゆとりブかごしま）等を活用した県民への住宅・建築に関する情報の発信及び建築関係技術者に対する情報の提供並びに住宅等に係る各種の審査・検査機関としてのノウハウを活用した建築物に関する調査研究及び技術支援等を行います。

また、県民や民間事業者と行政等との相互の連携強化を図るなど、県民や民間事業者等が利用しやすい総合的な情報相談拠点としての役割があります。

## 4) (公社) 鹿児島県建築士会・(一社) 鹿児島県建築士事務所協会

(公社) 鹿児島県建築士会及び(一社) 鹿児島県建築士事務所協会は、建築士法に基づき建築士の知識及び技能の向上や業務の適正化を図る立場から、建築士が担っている住宅等の安全性の確保や魅力的な街並み景観の形成などの役割を支えとともに、県民等のまちづくり活動への支援や住宅・建築に関する多様な相談への対応などの役割があります。

## ④ NPO法人等の住まいづくり・まちづくり組織

住宅困窮者への居住サービスを提供する居住支援団体などの組織や健康で快適な住宅に関する情報を提供する組織、空き家の適正管理や利活用などの活動を行う組織など県民の参加と様々な分野の専門家や研究者等が参画したNPO法人等の住まいづくり・まちづくり組織については、長期にわたる住まいづくりやまちづくりを担う新たな継続的活動主体としての役割があります。

## 1) 住宅確保要配慮者居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者居住支援法人が指定されています。

住宅確保要配慮者居住支援法人は、連帯保証人の提供などの賃貸住宅への入居支援や見守りなどの生活支援サービスの提供など市町村や社会福祉協議会等の公的機関、不動産団体、住宅関連事業者などと連携し住宅確保要配慮者の入居や暮らしを支える主体としての役割があります。

## (2) 行政の役割～県と市町村の役割～

行政は、住宅困窮者の居住の安定確保に対する取組をはじめ、住宅市場の環境整備・誘導・補完の役割、福祉等と連携した総合的な住宅施策の展開など住生活の安定向上に向けた施策の実施及び県民の理解・協力を増進する役割があります。

### ①県

県民の安全・安心の住まいづくりを念頭に、住生活の向上や地域毎の均衡ある発展に向けてその責任を果たすべく、市町村や関連団体等と連携しながら、住宅市場の機能が効果的に発揮できるよう県民、民間事業者、住まいに関わる様々な団体等に対して的確な情報提供等を行います。

さらに、都市計画や福祉部局等と連携して単一の市町村では対応できない広域的な事業や効果が複数の市町村にまたがるような広域的な施策等に取り組みます。また、市町村住宅施策との連携や支援を行います。

### ②市町村

住民の安全・安心の住まいづくりを念頭に、地域の住宅や住環境に係る課題等を把握し、地域住民の協力や参加を得ながら地域の特性に応じた住宅施策を展開する役割があります。このためには、市町村の住宅施策の基本となる市町村住生活基本計画等の策定に努め、地域住民に住宅施策の基本的な方針等を明らかにし、これに基づいた施策を計画的かつ持続的に実施する必要があります。

## 2. 計画の進行管理

目標を達成するためには、各種施策の着実な推進が不可欠であることから、各事業主体等の事業実施状況や指標の達成状況を把握し、的確な検証・評価を行うなど進行管理を行います。

検証・評価を踏まえて見直しが必要な事項は速やかに検討を行い施策に反映します。

### 3. 公営住宅の供給目標量

県及び市町村は、住宅に困窮する低額所得者などの居住の安定確保を図るため、公営住宅の供給や適切な管理を行い、需要に応じていくことが求められます。

このため、県及び市町村が本計画の計画期間に供給する公営住宅の目標量を下表のように定めます。

なお、公営住宅の供給目標量とは、新規の建設、建替による建替後の戸数並びに既存公営住宅の空き家募集の戸数を合計した戸数です。

#### 公営住宅の供給目標量

計画期間	令和3～12年度の10年間の合計
公営住宅の供給目標量	25,900戸
（うち空き家募集）	（24,300戸）
（うち新規・建替などによる供給）	（1,600戸）



#### 4. 指標（再掲）

目標の達成状況について、定量的・客観的に把握するための指標を下表のように定めます。

##### ●目標 1. 「安全な住まい」

指標	現状値	目標値
耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率	18% （平成 30 年）	⇒ おおむね解消 （令和 12 年）

##### ●目標 2. 「誰もが安心して暮らせる住まい」

指標	現状値	目標値
高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	2.7% （令和 2 年）	⇒ 4% （令和 12 年）
子育て世帯（18 歳未満が含まれる世帯）における誘導居住面積水準達成率	33.5% （平成 30 年）	⇒ 50% （令和 12 年）
最低居住面積水準未達率	3.7% （平成 30 年）	⇒ 早期に解消
高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	40.9% （平成 30 年）	⇒ 75% （令和 12 年）
居住支援協議会を設立した市町村数	3 町 （令和 2 年）	⇒ 10 市町村 （令和 12 年）

##### ●目標 3. 「環境にやさしい住まい」

指標	現状値	目標値
持ち家として取得した中古住宅数の総住宅に占める割合	5.4% （平成 30 年）	⇒ 10% （令和 12 年）
新築住宅における認定長期優良住宅又は認定低炭素建築物（住宅に限る）の割合	13.1% （令和 2 年）	⇒ 20% （令和 12 年）
認定長期優良住宅のストック数	1 万 1 千戸 （令和 2 年）	⇒ 3 万戸 （令和 12 年）
新設住宅着工に対する木造住宅の割合	69.6% （令和 2 年）	⇒ 70% （令和 12 年）
マンション相談窓口を設置した市町村数	1 市 （令和 2 年）	⇒ 分譲マンション が立地する全市 町村 （令和 12 年）
空家等対策計画を策定した市町村数の全市町村に占める割合	72.1% （令和 2 年）	⇒ 全市町村 （令和 12 年）
市町村の取組により改修等がなされた空き家数	970 件 （平成 28～令和 2 年）	⇒ 2,000 件 （令和 12 年）
市町村の取組により除却等がなされた空き家数	3,100 件 （平成 28～令和 2 年）	⇒ 6,000 件 （令和 12 年）
空き家バンク制度に取り組む市町村数	37 市町村 （令和 2 年）	⇒ 全市町村 （令和 12 年）

《参考》目標に関連して把握していくべき数値（目標値は設定しません）

●目標 1. 「安全な住まい」

項目	現状値
住宅の地震時の安全性に関する不満率	51.5% (平成 30 年)
住宅の台風時の安全性に関する不満率	47.3% (平成 30 年)
住宅の防犯性に関する不満率	39.5% (平成 30 年)
住宅の火災に対する安全性に関する不満率	36.7% (平成 30 年)

●目標 2. 「誰もが安心して暮らせる住まい」

項目	現状値
高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	85% (令和 2 年)
高齢者の居住する住宅の高度のバリアフリー化率	9.4% (平成 30 年)
住宅の高齢者への配慮に関する不満率	40.5% (平成 30 年)
セーフティネット住宅の登録数	193 戸 (令和 2 年)
住宅確保要配慮者居住支援法人の指定数	3 法人 (令和 2 年)

●目標 3. 「環境にやさしい住まい」

項目	現状値
一定の省エネルギー対策が講じられた住宅の割合	16.4% (平成 30 年)
住宅の断熱性に関する不満率	38.7% (平成 30 年)
住宅の省エネルギー性に関する不満率	28.5% (平成 30 年)
居住目的のない空き家数（その他の空き家数）	10 万 5 千戸 (平成 30 年)

## 鹿児島県住生活基本計画策定委員会 名簿

区分	氏名	所属
委員長	友清 貴和	鹿児島大学名誉教授
副委員長	古川 恵子	鹿児島女子短期大学名誉教授
委員	海江田 由加	南日本新聞社論説委員会副委員長
委員	山下 かおり	鹿児島県社会福祉協議会 長寿社会推進部長
委員	石窪 奈穂美	消費生活アドバイザー
委員	重信 千代乃	とびっきりまちづくり塾代表
委員	深野 木 信	NPOかごしま快適住まいネットワーク理事長
委員	西 園 幸 弘	公益社団法人鹿児島県建築士会会長
委員	吹 留 徳 夫	鹿児島市建設局建築部長
委員	山 本 倫 代	鹿児島市健康福祉局すこやか長寿部長
委員	福 永 貴 幸	鹿児島県土木部建築技監
委員	中 川 寿 男	鹿児島県くらし保健福祉部高齢者生き生き推進課長