

# 巻末資料（用語集・国等の施策事例ほか）

## 1 用語解説

### 【あ行】

#### ◎ I o T 住宅（本編 P15）

I o T（Internet of Things；「モノ」のインターネット）技術を使用する住宅。住宅内の事故や防犯・防災面での活用が期待されている。

#### ■ I o T 技術等を活用することで得られると想定される新たな機能やサービス

健康管理	・病気の早期発見 ・バイタルデータ（体重・血圧など）の自動測定 など
障がい者や高齢者の介護・生活支援	・介助なしで利用できる風呂・トイレ設備 ・センサーによる異常通知 など
コミュニティ形成、子供の見守り、住宅のセキュリティ	・ドア・窓の危機察知システム ・鍵の閉め忘れ通知システム など
家事負担軽減	・宅配ボックス ・消費傾向分析による電力会社の選択システム など
防災・危機管理	・防災・災害情報提供 ・漏電・ガス漏れなどの自動検知システム など

資料：国土交通省、経済産業省「I o T 技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ（2016 年度（平成 28 年度）」

#### ◎ インスペクション（本編 P15）

住宅に精通した住宅検査士（インスペクター）や住宅診断士等が、第三者的かつ専門的な立場から、住宅の劣化状況や不具合の有無を見極め、アドバイスを行う専門業務。「住宅検査」ともいう。検査を受けることで不具合や改修が必要な箇所を事前に判断できることから、検査結果は既存住宅の購入判断やリフォームや修繕工事を依頼する時の参考資料となる。

#### ◎ エコリフォーム（本編 P14）

住居生活からの二酸化炭素の排出量を削減するためのリフォームのこと。静岡県エコリフォーム推進協議会では、以下 2 点の要素を含むリフォームを指すと定義している。

- ①1999 年（平成 11 年）省エネ基準に適合する断熱材（フロンを用いないものに限る）、ガラス、サッシ、ドア等の省エネ資材を用いた、窓、外壁・壁、床、天井・屋根などの断熱リフォーム
- ②太陽光発電、太陽熱温水器、高効率空調機、高効率給湯器（エコキュート、エコジョーズ、エコウィル）、バイオマス燃料燃焼機器（木質ペレットストーブ、木質ペレットボイラー、薪ストーブ）、家庭用小型風力発電システム、家庭用小型燃料電池などの設備・機器の導入

## 【か行】

### ◎給与住宅（本編 P39）

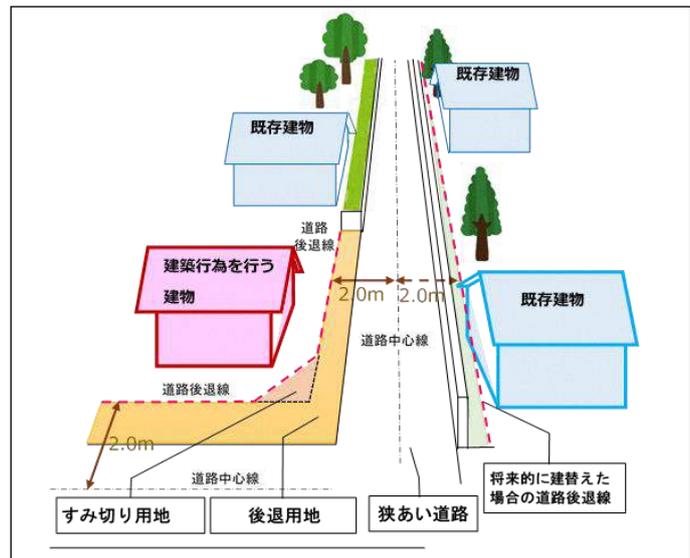
社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅（会社又は雇主が借りている一般の住宅に、その従業員が住んでいる場合を含む）。この場合、家賃の支払の有無を問わない。

### ◎狭あい道路（本編 P17）

建築基準法第 42 条第 2 項に規定する道路及びこれに準ずるものとして特定行政庁に指定されたもの。

このような狭あい道路に接して建物を建築する場合には、幅員を最低 4 m 確保できるように、その道路の中心線から水平距離 2 m 後退した線を道路の境界線とみなさなければならないこととなっている。

■狭あい道路のイメージ



資料：袋井市

### ◎公的借家（本編 P39）

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。いわゆる「県営住宅」、「市営住宅」などと呼ばれているものがこれに当たる。

### ◎コミュニティ・スクール（本編 P16）

「学校運営協議会」を導入した学校で、学校と地域住民等が力を合わせて学校の運営に取り組むことが可能となる「地域とともにある学校」への転換を図るための有効な取組。「地方教育行政の組織及び運営に関する法律」第 47 条の 6 では、3 つの機能として以下の事項が挙げられている。

- ①校長が作成する学校運営の基本方針を承認する
- ②学校運営について、教育委員会又は校長に意見を述べるができる
- ③教職員の任用に関して、教育委員会規則に定める事項について、教育委員会に意見を述べるができる

### ◎コミュニティセンター（本編 P5）

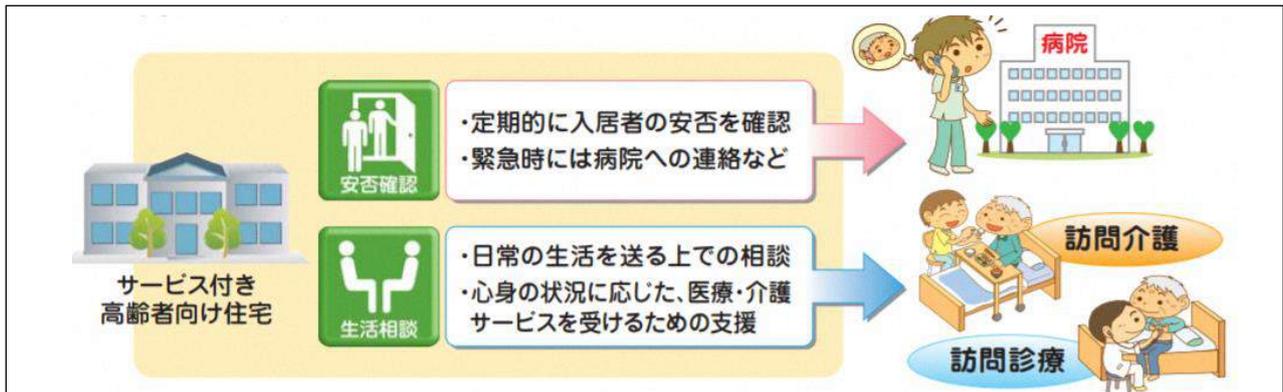
これまでの公民館機能に加え、活動の幅・自由度を広め、市民（地域）と行政が協働して、高齢者支援、子育て支援、健康づくりや防災などを推進する地域づくり・まちづくりの活動拠点。「生涯学習の拠点」としての公民館から「地域づくり・まちづくり」の拠点としてコミュニティセンターへ移行することで、市民・地域と行政の協働のまちづくりの推進・地域の実情にあった取組を行う活動拠点として位置づけられている。

## 【さ行】

### ◎サービス付き高齢者向け住宅（本編 P3）

高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる住まいづくりを推進するために、国土交通省と厚生労働省が共同で創設した登録制度。従来あった「高齢者円滑入居賃貸住宅」「高齢者専用賃貸住宅」「高齢者向け優良賃貸住宅」という制度が一本化されたもの。住宅には高齢者にふさわしいハード（バリアフリー構造、一定の面積、設備）と安心できる見守りサービス（状況把握・生活相談サービス）が付いており、一般的な賃貸住宅に近い自立的な生活を送ることができる。

#### ■サービス付き高齢者向け住宅による支援の仕組み



資料：静岡県「高齢者向け住まいを選ぶ前に 消費者向けガイドブック」

### ◎最低居住面積水準・誘導居住面積水準（本編 P6、P40）

最低居住面積水準は、世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基準として必要不可欠な住宅の面積に関する水準（単身者：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数+10㎡）。

誘導居住面積水準は、世帯人員に応じて、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で、次の2区分からなる。

①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もの。

（単身者：40㎡、2人以上の世帯：20㎡×世帯人数+15㎡）

②一般型：都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建て住宅居住を想定したもの。

（単身者：55㎡、2人以上の世帯：25㎡×世帯人数）

#### ■住生活基本計画における「居住面積水準」

	概要	算定式	子どもに係る世帯人数の換算	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本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㎡ ②2人以上の世帯: 10㎡×世帯人数+10㎡	3歳未満 0.25人	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  [一般型] 郊外や都市部以外での戸建て住宅居住を想定	3歳以上 6歳未満 0.5人	40	55 【55】	75 【65】	95 【85】
			6歳以上 10歳未満 0.75人	55	75 【75】	100 【87.5】	125 【112.5】

※「世帯人数別の面積」のうち、【 】内は、3～5歳児が1名いる場合の数値。

※子どもに係る世帯人数の換算により、世帯人員が2人に満たない場合は、2人とする。

※世帯人数が4人を超える場合は、5%控除される。

### ◎住宅ストック（本編 P6）

現在建築されている住宅の在庫のことで、いわゆる中古（既存）物件全般を指す。空き家の増加が問題となっていることから、新築と同等の質を持つ「良質な住宅ストック」を社会に流通させることが課題となっている。

### ◎住宅ストックビジネス（本編 P15）

住宅ストックの再生や活用を目的としたビジネスの総称。人口減少・高齢社会が進む中、住宅ストックを核として、まちづくりの視点を重視した新たなサービス・付加価値を提供していくためにも、住宅ストックビジネスには住宅関連業者や地域金融機関、地方公共団体の連携が強く求められている。

### ◎新エネルギー設備機器（本編 P15）

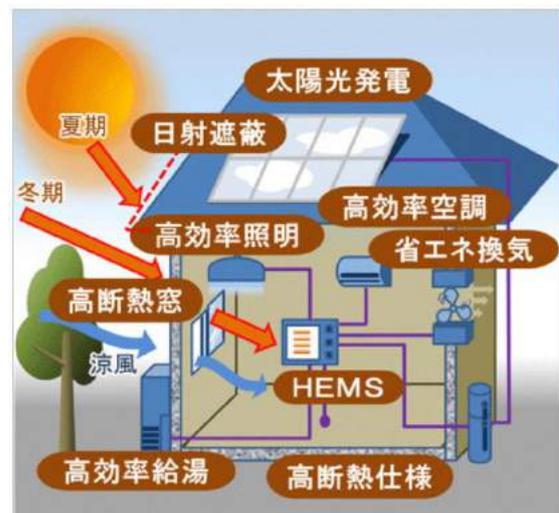
技術的に実用段階であるが、経済性の面での制約から普及が十分でないもので、石油代替エネルギーの導入を図るために特に必要なエネルギーと定義される「新エネルギー」を生み出す機器。太陽光発電システム、風力発電機、潜熱回収型給湯器などが該当する。

### ◎ZEH（ゼッチ）（本編 P15）

Net Zero Energy House（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）の略称。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をゼロにすることを目指した住宅。

経済産業省では、「2020年までにハウスメーカー等の建築する注文戸建住宅の過半数でZEHを実現すること」を目標とし、普及に向けた取組を行っている。

■ZEHのイメージ



資料：経済産業省「ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）に関する情報公開について

### ◎その他の住宅（本編 P50）

住宅・土地統計調査における空き家の分類の1つで、二次的住宅・賃貸用の住宅・売却用の住宅以外で人が住んでいない住宅。例えば、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建替のために取り壊すことになっている住宅などをいう。

また、住宅・土地統計調査では、空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。

## 【た行】

### ◎耐震シェルター（本編 P14）

住宅の一部に木材や鉄骨で強固な箱型の空間（シェルター）を作り、安全を確保する設備。耐震補強事業よりも安価に取り付けることができる。

### ◎地域包括支援センター（本編 P17）

地域住民の心身の健康の保持及び生活の安定のために必要な援助を行うことにより、地域住民の保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援することを目的として、包括的支援事業等を地域において一体的に実施する役割を担う中核的機関。責任主体は市町村となるが、設置主体は市町村又は市町村から委託を受けた法人（在宅介護支援センターの設置者、医療法人、公益法人、NPO法人、その他市町村が適当と認める法人）となる。

### ◎地価公示平均価格（本編 P29）

ある年の地価公示ポイントの平均価格。地価公示とは、地価公示法に基づいて、国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日の都市計画区域等における標準地を選定して「正常な価格」を判定し公示するもので、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされ、適正な地価の形成に寄与することが目的となっている。

### ◎賃貸用の住宅（本編 P50）

住宅・土地統計調査における空き家の分類の1つで、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。

### ◎転入超過（本編 P34）

転入数と転出数を比べたときに、転入数が転出数を上回っている状態。

### ◎転出超過（本編 P34）

転入数と転出数を比べたときに、転出数が転入数を上回っている状態。

## 【な行】

### ◎二次的住宅（本編 P50）

住宅・土地統計調査における空き家の分類の1つで、別荘やセカンドハウスとなっている住宅。別荘は普段は人が住んでいないが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をいう。別荘ではないその他の二次的住宅は、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊りしている人がいる住宅をいう。

## 【は行】

### ◎売却用の住宅（本編 P50）

住宅・土地統計調査における空き家の分類の1つで、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。

### ◎ハザードマップ（本編 P17）

自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被害想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。防災マップ、被害予測図などとも呼ばれている。

袋井市では、洪水時の安全な避難に必要な情報をまとめた「洪水ハザードマップ」や静岡県が2013年(平成25年)に公表した地震被害想定にさらに厳しい条件を加えた独自の津波シミュレーションをもとに作成した「津波ハザードマップ」を作成し、市のホームページなどで公開している。さらに、2017年(平成29年)4月には「袋井市防災マップ」を作成し、市全域の地図に災害対策本部や市指定避難場所、緊急輸送路などをプロットしているほか、地区ごとの避難所や避難場所で行うべき行動マニュアル、災害時の持ち出し品チェックリストなどを記載している。

### ◎バリアフリー住宅（本編 P3）

段差や仕切り、滑りやすい床、手すりのない階段など、身体障がい者や高齢者にとって障がいとなるものを除いた住宅。

### ◎防災空地（本編 P16）

平常時には周辺住民の憩いの場として活用され、災害時には一時避難所や救援物資の中継地点といった機能を担う公園や広場。

### ◎防災ベッド（本編 P14）

資金面等から住宅の耐震補強工事が困難な方などが、1階で就寝中に地震が発生し住宅が倒壊しても、安全な空間を確保でき、命を守ることができることを目標として静岡県が開発したベッド。

## 【ま行】

### ◎民営借家（本編 P39）

国・都道府県・市区町村・都市再生機構（UR）・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。

## 【や行】

### ◎ユニバーサルデザイン（本編 P6）

障がいの有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人々が利用しやすいよう、都市や生活環境をデザインする考え方。ノースカロライナ州立大学のユニバーサルデザインセンターでは、以下に示すようなユニバーサルデザインの「7つの原則」を定めている。

#### ■ユニバーサルデザインの「7つの原則」

原則名称	意味	事例
公平性	誰もが平等に利用できる	エレベーターやエスカレータの併設
安全性	危険がなく、安心して利用できる	駅ホームの転落防止ドア
柔軟性	あらゆる人に応じた使い方が選択できる	多目的トイレ
省体力	無理な姿勢をとることなく、楽に利用できる	タッチパネルの情報案内
単純性	使い方が直感的に理解でき、簡単	図で使い方が分かる機械
スペース確保	利用するのに適切な広さと幅がある	アクセスしやすい幅の改札
わかりやすさ	必要な情報が容易に理解できる	色やサインを使った説明

### ◎幼小中一貫教育（本編 P22）

就学前教育（一般の幼稚園で行われている教育）と初等教育（一般の小学校で行われている教育）と前期中等教育（一般の中学校で行われている教育）の課程を調整し、無駄を省いて一貫性を持たせた体系的な教育方式。

## 【ら行】

### ◎離職退去者（本編 P18）

解雇等により住居の退去を余儀なくされ、居住が不安定化する者。

## 2 国の制度・計画等

ここで紹介する国の制度・計画等については、2018年(平成30年)3月時点の内容のため、制度活用の際には、最新のものをご確認ください。

### 【あ行】

#### ◎安心R住宅（本編P14）

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章を付与する制度。既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにすることが目的となっている。

#### ■安心R住宅の対象となる住宅の要件

(1) 「不安」の払拭	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震性を有すること※1</li> <li>※1 下記のいずれかを満たす住宅 <ul style="list-style-type: none"> <li>昭和56年6月1日以降に着工したもの</li> <li>昭和56年5月31日以前に着工したもので、耐震診断や耐震改修を実施し、広告時点において耐震性が確認されているもの</li> </ul> </li> </ul>	
	構造上の不具合・雨漏り	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物状況調査(インスペクション)を実施し、構造上の不具合及び雨漏りが認められず※2、購入予定者の求めに応じて既存住宅売買瑕疵保険を付保できる用意がなされているものであること※3</li> <li>※2 建物状況調査(インスペクション)の結果、構造上の不具合あるいは雨漏りが認められた場合で、広告時点において当該箇所の改修が完了しているものを含む</li> <li>※3 既存住宅売買瑕疵保険の検査基準に適合していることにより代替可</li> <li>※3 広告時点において、既存住宅売買瑕疵保険の申し込みが受理されている場合はその旨を情報提供すること</li> </ul>	
(2) 「汚い」イメージの払拭		<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者団体毎にリフォームの基準を定め、基準に合致したリフォームを実施し、従来の既存住宅の「汚い」イメージが払拭されていること※4</li> <li>リフォームを実施していない場合は、参考価格を含むリフォームプランの情報を付すこと</li> <li>※4 部位に応じて原則的な取替時期等の数値や、チェック項目等を参考までに提供することを検討</li> <li>※4 建築後極めて短いものなどはリフォーム不要</li> <li>外装、主たる内装、水廻り※5の現況の写真等を情報提供すること</li> <li>※5 キッチン、浴室、洗面所、トイレ</li> </ul>	
(3) 「わからない」イメージの払拭	「有」「無」「不明」の開示が必要な項目	新築時の情報	適法性に関する情報、認定等に関する情報、住宅性能評価に関する情報、設計図書に関する情報
		過去の維持管理の履歴に関する情報 <戸建て住宅又は共同住宅専有部分>	維持管理計画に関する情報、点検・診断の履歴に関する情報(給排水管・設備の検査、定期保守点検等)、防蟻に関する情報<戸建て住宅のみ>、修繕に関する情報、リフォーム・改修に関する情報
		保険・保証に関する情報	構造上の不具合及び雨漏りに関する保険・保証の情報、その他の保険・保証の情報(給排水管・設備・リフォーム工事に関するもの、シロアリに関するもの<戸建て住宅のみ>等)
		省エネに関する情報	断熱性能に関する情報、開口部(窓)の断熱に関する情報、その他省エネ設備等に関する情報
		共同住宅の共用部分の管理に関する情報	管理規約に関する情報、修繕積立金の積立状況に関する情報、大規模修繕計画に関する情報、修繕履歴に関する情報
	その他	団体毎に任意で実施するその他流通支援の取り組み等の情報	

資料：国土交通省「『安心R住宅（仮称）』及び住宅ストック維持・向上促進事業について」

## 【さ行】

### ◎住宅性能表示制度（本編 P14）

国に登録された第三者機関が共通の表示基準で評価して住宅性能を評価書として表示し、住宅購入者に正確な情報を伝えるようにした制度。評価の基準には以下の 10 分野があり、それらの項目について等級を判定して住宅性能評価書が作成される。評価書を取得することによって住宅融資の優遇なども得ることができる。

#### ■評価基準の分野

①構造の安定に関すること	⑥空気環境に関すること
②火災時の安全に関すること	⑦光・視環境に関すること
③劣化の軽減に関すること	⑧音環境に関すること
④維持管理・更新への配慮に関すること	⑨高齢者等への配慮に関すること
⑤温熱環境に関すること	⑩防犯に関すること

### ◎住生活基本法（本編 P1）

国民の豊かな住生活の実現を図るため、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、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定める法律（平成 18 年法律第 61 号）。

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策としては、「安全・安心で良質な住宅ストック・居住環境の形成」、「住宅の取引の適正化、流通の円滑化のための住宅市場の環境整備」、「住宅困窮者に対する住宅セーフティネットの構築」が位置づけられている。

### ◎住宅セーフティネット法（本編 P8）

正式名称は「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」といい、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）の基本理念にのっとり、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、国土交通大臣による基本方針の策定、都道府県及び市町村による賃貸住宅供給促進計画の作成、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するための賃貸住宅の登録制度等について定めることにより、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施策を総合的かつ効果的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする計画。

2017 年(平成 29 年)10 月 25 日に「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の一部を改正する法律の施行期日を定める法令」が施行され、住宅セーフティネットの一部が改正された。

## 【た行】

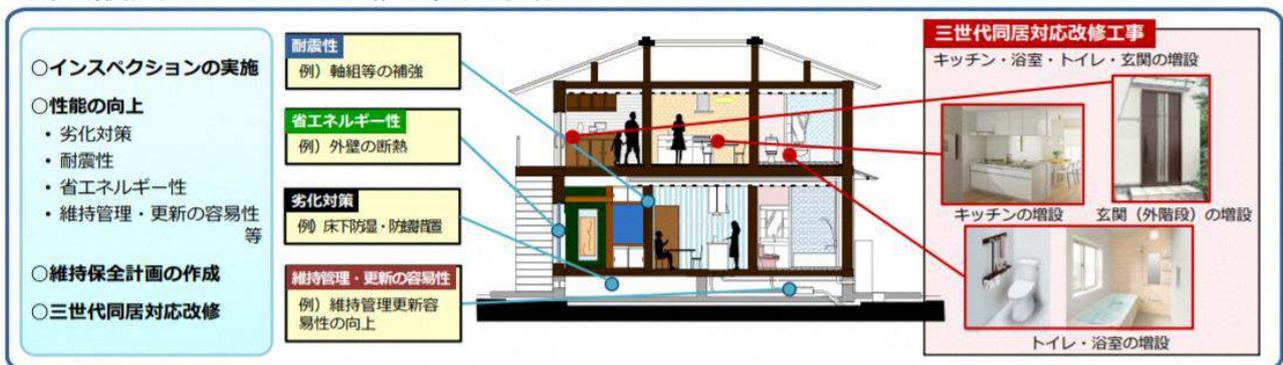
### ◎地区計画制度（本編 P16）

既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりを持った「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ることができる。地区計画は、土地利用に関する計画と小規模な公共施設に関する計画を一体的に定める計画であるため、住民の意見を十分に反映させながら、建物や道路、公園などの施設の作り方をあらかじめ計画し、その実現を図る必要がある。

### ◎長期優良住宅化リフォーム推進事業（本編 P14）

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを推進することを目的とした、国土交通省が実施する事業。

#### ■長期優良住宅化リフォーム推進事業の要件



資料：国土交通省「2017年度（平成29年度）長期優良住宅化リフォームに関する説明会資料」

### ◎長期優良住宅認定制度（本編 P4）

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備に講じられた優良な住宅「長期優良住宅」を認定する制度。

「長期に使用するための構造及び設備を有していること」、「居住環境等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」の全てを満たし、所管行政庁（都道府県、市または区）に認定申請を行い、認定を受ける。新築だけでなく、増改築を行う場合にも認定を受けることができる。

#### ■長期優良住宅の認定基準



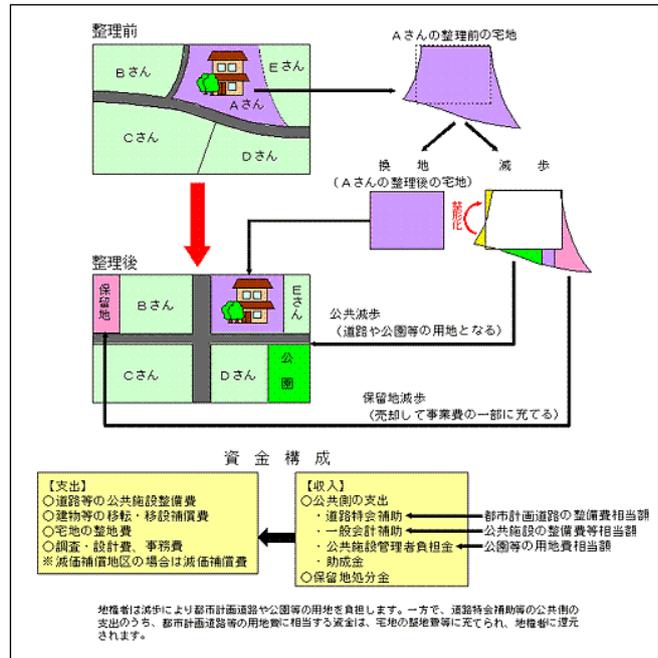
資料：一般社団法人住宅性能評価・表示協会「長期優良住宅認定制度の概要について（新築版）」

◎土地区画整理事業（本編 P1）

道路、公園等公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法として、我が国の都市整備上、最も中心的な役割を果たしてきた制度。公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し、事業資金の一部に充てる。

この事業は市街地整備を代表する手法として、現在起きている都市の課題に対応して、活力のある社会の形成と安全で豊かな生活を可能とするまちづくりを進めることが期待されている。

■土地区画整理事業の仕組み



資料：袋井市

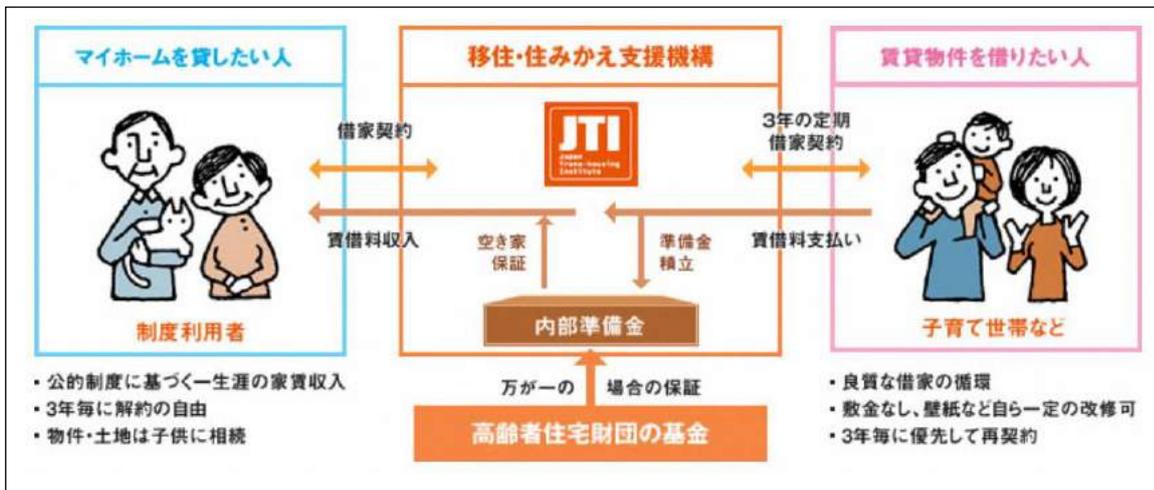
【ま行】

◎マイホーム借上げ制度（本編 P13）

50歳以上の持ち家所有者を対象に、マイホームを借り上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度。制度の特徴としては、住宅資産を売却することなく安全に活用できることが挙げられる。申し込み後に1人目の入居者が決定以降は空き室が発生しても規定の賃料を保証するうえ、賃貸可能な状態である限り借上げを継続する。また、定期借家契約（3年）を活用しているため、所有者は契約終了時に再度持ち家に住んだり、持ち家を売却したりすることもできる。

現在、一般社団法人の「移住・住み替え支援機構（JTI）」が実施している。

■マイホーム借上げ制度の仕組み



資料：一般社団法人「移住・住み替え支援機構（JTI）」

## 【や行】

### ◎用途地域（本編 P5）

都市計画法に基づいて市街地の大枠としての土地利用を定めるもの。まとまりのある建築物を規制・誘導することで、合理的で効果的なまちを形成することを目的としており、用途地域によって建てられる建築物の種類と規模が異なっており、全部で 12 種類の用途地域があり、主に住居系、商業系、工業系に分類することができる。また、2018 年(平成 30 年) 4 月からは新たに 13 番目の用途地域として、田園住居地域が設けられる。

#### ■用途地域の一例



資料：国土交通省

## 【ら行】

### ◎リバースモーゲージ（本編 P3）

持ち家を担保にして、そこに住み続けながら金融機関から融資を受けられる、高齢者向けの制度。死亡後は自宅を売却してその代金を融資の一括返済に充てる。

主に国や自治体などの行政が実施するものと、銀行などが金融商品として取り扱うものがある。国では厚生労働省が 2002 年(平成 14 年)から生活福祉資金の 1 つとして実施しており、低所得の高齢者世帯に対する「不動産担保型生活資金」と、要保護の高齢者世帯に対する「要保護世帯向け不動産担保型生活資金」の 2 種類がある。

#### ■制度の概要

名称	概要	貸付限度額	貸付期間	据置期間	償還期間
不動産担保型生活資金	低所得の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける資金	土地の評価額の 70%程度 (月 30 万円以内)	借受人の死亡時までの期間又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間	契約終了後 3 カ月以内	据置期間終了時
要保護世帯向け不動産担保型生活資金	要保護の高齢者世帯に対し、一定の居住用不動産を担保として生活資金を貸し付ける資金	土地及び建物の評価額の 70%程度 (集合住宅の場合は 50%) 生活扶助額の 1.5 倍以内	借受人の死亡時までの期間又は貸付元利金が貸付限度額に達するまでの期間	契約終了後 3 カ月以内	据置期間終了時

### 3 静岡県の制度・計画等

ここで紹介する静岡県の制度・計画等については、2018年(平成30年)3月時点の内容のため、制度活用の際には、最新のものをご確認下さい。

#### 【さ行】

##### ◎しずおか木の家推進事業（本編 P15）

「しずおか優良木材認証製品」を使用した木造住宅（新築・増改築を行う場合は使用する木材のうち50%以上が「しずおか優良木材等」であること、リフォームの場合は仕上げ材に「しずおか優良木材等」を10㎡以上使用することが条件）の取得に対して行う助成制度。施工者は静岡県内に事務所または営業所を有する建築業者であることや、新築・増改築する住宅もしくはリフォームの設計者または施工者が「しずおか木の家推進事業者」であることなどが条件となる。

2017年度(平成29年度)は以下の内容で実施した。

#### ■制度の概要

募集期間	2017年(平成29年)4月1日～2018年(平成30年)1月10日		
助成額	新築・増改築	しずおか優良木材使用量	助成額
		2～10 m <sup>3</sup>	6万円
		10～15 m <sup>3</sup> 未満	13万円
		15～20 m <sup>3</sup> 未満	21万円
	20 m <sup>3</sup> 以上	30万円	
	リフォーム	10～20 m <sup>2</sup> 未満（仕上げ材の面積）	5万円
20 m <sup>2</sup> 以上（仕上げ材の面積）		10万円	
実施棟数	1,377棟		

##### ◎しずおか優良木材認証制度（本編 P15）

静岡県に住まう人々が安心して静岡県産の木材を使うことができることを目的として、品質、寸法、乾燥、強度の基準を定め、適合する木材を「しずおか優良木材」として認証する制度。

しずおか優良木材認証審査会（事務局：静岡県森林組合連合会内）が、審査・認証を行い、しずおか優良木材供給センター会員の認定工場が、製品を供給する。また、認定工場の製品のほか「しずおか優良木材認証審査会が個々に検査を行い合格した製品」も、しずおか優良木材として認証される。

##### ◎静岡県住生活基本計画

住生活基本法第17条の規定に基づき、静岡県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るため、住宅政策を総合的かつ計画的に推進することを目的に策定された計画。計画期間は2016年度(平成28年度)から2025年度。

『住んでよし』の理想郷を基本理念とし、「快適な暮らし空間の実現」、「安全で良質な住宅ストックの形成」、「多様な住宅ニーズに対応できる住宅市場の環境整備」、「だれもが安心して暮らせる住環境の整備」の4つの基本目標を定めている。

## 4 袋井市の制度・計画等

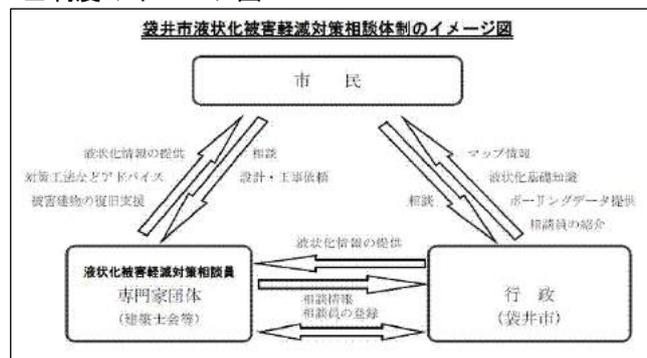
ここで紹介する袋井市の制度・計画等については、2018年(平成30年)3月時点の内容のため、制度活用の際には、最新のものをご確認下さい。

### 【あ行】

#### ◎液状化被害軽減対策相談員制度（本編 P17）

市が開催した液状化対策工法等講習会に参加し、規定の要件を満たしたと認める方々を「袋井市液状化被害軽減対策相談員」として認定し、市民からの相談に応じる制度。相談員には、市内外の建築士をはじめとした専門家が登録されている。

#### ■制度のイメージ図



### 【か行】

#### ◎がけ地近接等危険住宅移転事業（本編 P17）

がけ地近くに建設されている危険な住宅を安全な場所に移転する場合に適応される制度。

#### ■制度の概要

利用条件	次のいずれかに当てはまる住宅 ①静岡県建築基準条例第3条で指定された災害危険区域内に建っている住宅 ②静岡県建築基準条例第10条に基づく、建築を制限している区域内に建っている住宅で、1954年(昭和29年)3月31日以前に建てられたもの ③県知事が指定した土砂災害特別警戒区域に建っている住宅 ④上記①、②、③の区域内に建っている住宅で、自然災害により安全上の支障が生じ、建築基準法に基づく是正勧告を受けた住宅
補助額等	建物除却費補助 78万円（除却費用に対する一部補助） 敷地造成費補助 58万円（借入金利子に対する一部補助） 土地取得費補助 206万円（ ） 建物建設費補助 444万円（ ）

#### ◎家庭内家具等転倒防止器具給付事業（本編 P14）

袋井市の住民基本台帳に記録されており、なおかつ居住している世帯を対象に、市の指定する転倒防止器具の中から10年度の間で、1世帯につき6台までの転倒防止器具を現物給付する制度。ただし、2,000円を超える家具等転倒防止器具の費用は、給付を受けようとする者の負担となる。

#### ■指定されている家庭内家具等転倒防止器具の例



資料：袋井市

◎家庭内家具等転倒防止器具取付支援事業（本編 P14）

家具等転倒防止器具給付を受けた世帯で、自ら転倒防止器具を取り付けることが困難な世帯の者を対象（賃貸住宅の場合は家主の了承が必要）に、市が委託した事業者（大工）が転倒防止器具を取り付ける制度。取付支援対象家具等は住宅の中にあるタンス、食器棚、テーブル、冷蔵庫、テレビなど地震発生時に転倒の危険性があり、固定できるものに限り、10 年度の間で、1 世帯につき 2 台から 6 台までが対象となる。

■制度の概要

補助額等	<p>事業費のうち 6 分の 5 を市が負担し、残りの 6 分の 1 を申請者が負担する。 負担金は以下の通り。</p> <p>2 台取付：1,600 円（事業費 10,000 円） 3 台取付：2,500 円（事業費 15,000 円） 4 台取付：3,300 円（事業費 20,000 円） 5 台取付：4,100 円（事業費 25,000 円） 6 台取付：5,000 円（事業費 30,000 円）</p> <p>※ただし、次に該当する世帯については、上記取付費用を市が全額負担する</p> <p>①満 70 歳以上の者のみで構成されている世帯 ②要介護度 3 以上の認定を受けている者が属する世帯 ③1 級又は 2 級の身体障害者手帳の交付を受けている者が属する世帯 ④1 級又は 2 級の精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者が属する世帯 ⑤A 1、A 2 及び A 3 の療育手帳の交付を受けている者が属する世帯 ⑥袋井市災害時避難行動要支援者計画（個別計画）作成に同意した者が属する世帯</p>
------	---

◎感震ブレーカー設置助成制度（本編 P14）

地震を感知すると自動的にブレーカーを落として電気を止める「感震ブレーカー」を設置する場合、設置費用の 2 分の 1（上限 5 万円）の補助金を支給する制度。

■制度の概要

補助の対象者	<p>①感震ブレーカー設置助成事業対象地域内に居住する方 （新町自治会、本町自治会、上町自治会、中町自治会、入古町自治会、金屋敷自治会。ただし、土地区画整理法に基づく都市再生区画整理事業の完了、または実施中の区域を除く）</p> <p>②①の地域内の戸建木造住宅に住んでいる方、または①の地域内に戸建木造住宅を所有している方（戸建木造住宅は 2016 年（平成 28 年）8 月 31 日以前に完成したものに限り）</p> <p>③一般社団法人日本配線システム工業会の感震機能付住宅用分電盤の規格で定める構造及び機能を有する感震ブレーカーを設置しようとしている方（ただし、分電盤タイプ（内蔵型）または分電盤タイプ（後付型）に限る）</p> <p>④市内に本社や支店がある事業所、または、市内の個人事業主から感震ブレーカーを購入し、設置工事を依頼される方</p>
--------	--

◎既存建築物耐震性向上事業（本編 P14）

静岡県地震対策推進条例（1996 年(平成 8 年)）に位置付けられた既存建築物（国・地方公共団体そのほか公の機関が所有するものを除く）について耐震診断（木造住宅にあっては、補強計画の作成も含む）を実施する事業。

■制度の概要

対象者	1981 年(昭和 56 年) 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（在来軸組工法）所有者
補助額等	図面ありの場合：1 棟ごとに、当該事業に要する経費と 14 万 4 千円を比較して いずれか少ない額 図面なしの場合：1 棟ごとに、当該事業に要する経費と 25 万 9 千円を比較して いずれか少ない額

◎居宅介護（介護予防）住宅改修費の支給（本編 P14）

利用者の日常生活の自立を助けるために、心身の状態に応じて、手すりやスロープの設置工事などを実施した場合に改修費を支給する制度。

■制度の概要

対象となる住宅改修	利用者の心身の状況に応じた改修（手すりの取り付け、段差の解消、滑りの防止・移動の円滑化等のための床又は通路面材料の変更、引き戸等の取り換え、和式から洋式便器への取り換え、その他住宅改修に付帯して必要な改修）
補助額等	改修費用の 9 割（1 人につき 18 万円を上限）または 8 割（1 人につき 16 万円を上限）
申請方法	ケアマネージャーに相談の上、工事業者と打合せし、市に申請書を提出

◎袋井市公営住宅等長寿命化計画（本編 P8）

安全で快適な住まいを長きにわたり確保するため、適正な維持管理により既存の市営住宅を有効に活用できる中長期的な維持管理計画を策定し、標準修繕周期に配慮した定期点検の充実と、予防保全的な改善や修繕工事を実施することで、既存住宅の長寿命化を図ることと、長寿命化により更新コストを縮減することで、財政負担を平準化し、ライフサイクルコストの縮減を図ることを目的とする計画。計画期間は 2011 年度(平成 23 年度) から 2020 年度までの 10 年間。

◎袋井市公共施設等総合管理計画（本編 P8）

本市における公共施設等の全体を把握するとともに、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる課題等を客観的に整理し、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的とする計画。計画期間は 2016 年度(平成 28 年度)から 2055 年度までの 40 年。

計画の対象は、市有財産の物件に分類される公共建築物及びインフラ資産で、本市が策定する各施設の個別計画・方針における公共施設等に関する方向性は、本計画に即したものととなる。

■計画の対象範囲



資料：袋井市公共施設等総合管理計画

【さ行】

◎住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額制度（本編 P3）

袋井市が実施する、以下に示すような住宅のバリアフリー改修に伴って固定資産税を減額する制度。

■制度の概要

対象者	2007 年(平成 19 年) 1 月 1 日以前に建築された住宅（居住部分が 2 分の 1 以上の住宅、ただし賃貸住宅を除く）のうち、2007 年(平成 19 年) 4 月 1 日から 2016 年(平成 28)年 3 月 31 日までの間に、補助金などを除く自己負担額が 50 万円（2013 年(平成 25 年) 3 月 31 日までに改修工事の契約を締結している場合は 30 万円）以上の一定のバリアフリー改修工事を行った者
適用範囲	床面積が 100 ㎡以下の住宅・・・税額の 3 分の 1 床面積が 100 ㎡を超える住宅・・・100 ㎡相当分の税額の 3 分の 1
居住者要件	次の①～③のいずれかの者が居住していること、または申告時まで居住すること ①65 歳以上の者 ②要介護認定者または要支援認定者 ③障がい者
対象となるバリアフリー改修工事	廊下等の拡幅、階段の勾配の緩和、浴室の改良、便所の改良、手すりの取り付け、床の段差解消、出入口の戸の改良、床表面の滑り止め
申請方法	バリアフリー改修工事完了後 3 カ月以内に、以下の書類を市に提出 ①申告書 ②改修工事に要した費用と契約日がわかる書類（明細書、領収書、契約書など） ③写真（改修前、改修後） ④居住者要件が確認できる書類

### ◎重度身体障害者住宅改造費助成（本編 P14）

在宅の重度身体障害者の日常生活を容易にするために、住宅設備を障害のある方が過ごしやすいうように改造する場合に、改造工事費を助成し、地域における自立の支援を行う制度。

#### ■制度の概要

対象者	①身体障害者手帳の交付を受けた下肢障害者、体幹障害者又は視覚障害者で、障害の程度が1級又は2級の者 ②前号の障害のため、その者に適するように住宅を改造する必要がある者 ③前年分の所得税額 120 万円以下の世帯に属する者
対象となる住宅改修	既存の住宅の浴室・便所・洗面所・台所・玄関・廊下その他住宅設備が身体障害者に適するような改修
補助額等	助成金額の4分の3以内。ただし、限度額は以下の通り。 ①介護保険法に基づく住宅改修費の給付を受けることができる者：57 万円 ②袋井市障害者（児）等住宅改修費助成事業による住宅改修費の給付を受けることができる者：55 万円 ③①、②のいずれにもあてはまらない者：75 万円
申請方法	事前相談が必要

### ◎障害者（児）等住宅改修費助成（本編 P14）

日常生活を営むのに著しく支障のある重度障害者（児）などが、段差解消など住環境の改善を行う場合に改修工事を給付し、地域における自立の支援を行う制度。

#### ■制度の概要

対象者	①【身体障害者手帳2級以上】視覚障害者又は上肢機能障害者（ただし上肢機能障害者は特殊便器への取替えをする場合のみ） 【身体障害者手帳3級以上】下肢機能障害、体幹機能障害又は乳幼児以前の非進行性の脳病変による運動機能障害（移動機能障害に限る。）を有する学齢期以上の方 【難病患者等】下肢又は体幹機能に障害がある者（ただし、医師の診断書又は意見書等で継続的に日常生活又は社会生活に相当な制限を受ける難病等による障害と確認できる者のみ） ②市民税所得割の額が46万円を超える者がいない世帯に属する者 ※介護保険法による適用を受けられる者、又は受けた者は対象外
対象となる住宅改修	利用者の心身の状況に応じた改修（手すりの取り付け、段差の解消、滑りの防止・移動の円滑化等のための床又は通路面材料の変更、引き戸等の取り換え、和式から洋式便器への取り換え、その他住宅改修に付帯して必要な改修）
補助額等	自己負担金の1割（限度額は20万円）
申請方法	事前相談が必要

## ◎新エネルギー機器導入促進奨励金（本編 P15）

地球温暖化の防止、エネルギーの有効利用、資源の再利用の推進を図るため、袋井市が実施している奨励金交付制度。

### ■制度の概要

交付条件	①対象機器を 2017 年(平成 29 年) 4 月 1 日以降に購入した者 ②自らが居住する住宅に設置した者（事業用太陽光システムは除く） ③過去に同じ機器の奨励金を受けていない世帯の者 ④市税を完納している者	
交付の対象と奨励金の額 (2018 年度)	交付の対象機器	交付金額（※購入価格の 2 分の 1 以内）
	住宅用太陽光発電システム ※余剰電力買取契約を締結していること	1.5 万円/kW（上限 6 万円）
	事業用太陽光発電システム ※余剰電力買取契約を締結していること	1.5 万円/kW（上限 6 万円）
	太陽熱温水器・太陽熱利用システム	3 万円
	家庭用蓄電池	6 万円
	HEMS（へムス： Heat Energy Management System）	2 万円
	潜熱回収型給湯器	1 万円（H29 購入分）
	ガスエンジン給湯器	2 万円（H28 購入分）
	クリーンエネルギー自動車 ※初度登録かつ非営利目的で購入したもの ※ハイブリッド自動車は対象外	2 万円
電動の原動機付自転車 ※初度登録かつ非営利目的で購入したもの	5 千円	
申請方法	設置・購入後に以下の書類を持参し市へ申請 ①申請書に記載されている添付書類 ②認印 ③振込口座が確認できるもの	

## 【た行】

### ◎第 2 次袋井市総合計画（本編 P1）

市と市民が目指すべき市の将来像を共有し、その実現に向かって計画的に行政運営を行っていくための基本的な考え方や目標を定めた市の最上位の計画。計画年度は 2016 年度(平成 28 年度)～2025 年度。

第 2 次袋井市総合計画は、下記に掲げるような役割を持っている。

- 市の最上位計画であり、新たな市政の道しるべとなる“まちづくりの羅針盤”
- 市民と行政の協働によるまちづくりを实践する基礎となる“協働の行動指針”
- 行政評価と連動して計画的なまちづくりの達成状況を測る“進行管理のものさし”

住生活基本計画は、第 2 次総合計画を上位計画として位置づけている。

### ◎耐震シェルター整備助成事業（本編 P14）

住宅耐震補強よりも、簡易に安価で設置できる耐震シェルターの設置に係る経費を助成する制度。

#### ■制度の概要

対象者	1981年（昭和56年）5月31日以前に建築された木造住宅（在来軸組工法）で、「わが家の専門家診断」の総合評点が1.0未満の住宅に居住する者
補助対象者	市内在住の個人（住民基本台帳に記録され、市税などを滞納していない者）
補助額等	整備費の2分の1以内（限度額15万円）
申請方法	購入する前に市へ申請

### ◎地域子育て広場事業（本編 P16）

「子どもは地域で育てる」をモットーに、地域の子育てサポーターが家庭的な雰囲気の中で、子育てを応援する事業。

現在、浅羽防災センターにおいて「あさば子育て広場 チュンチュン」を、また、三川公民館において「さんさん広場」を開催しており、0歳から未就学までの子どもとその保護者を対象にして、自由遊びや親子遊び、季節ごとの行事、育児相談などを実施している。

### ◎地区防災計画（本編 P17）

地域コミュニティにおける共助による防災活動の推進の観点から、市町村内の一定の地区の居住者及び事業者（地区居住者等）が行う自発的な防災活動に関する計画。2011年（平成23年）に発生した東日本大震災において、自助・共助および公助がうまくかみ合わないと大規模広域災害後の災害対策がうまく働かないことが強く認識された教訓を受けて、2013年（平成25年）の災害対策基本法で創設された。

## 【は行】

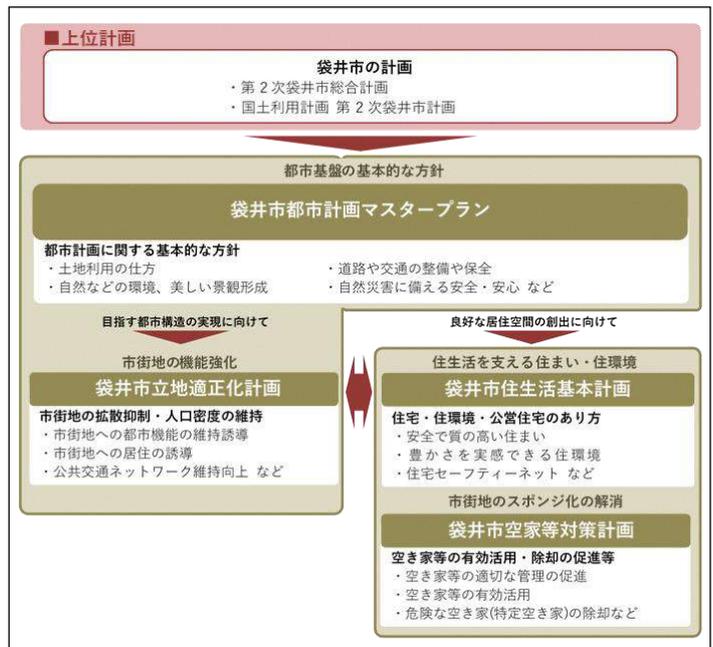
### ◎袋井市人口ビジョン（本編 P1）

本市の人口の現状を分析し、市民や企業、大学や各種団体等と人口問題に対する認識（危機感をしっかり）共有を図るとともに、人口減少と地域経済縮小の克服、まち・ひと・しごと創生と好循環の確立を目指した効果的な施策の立案をする上で重要な基礎として位置づけるもの。対象期間は2060年で、人口推計の基礎データは住民基本台帳（男女年齢別）の人口を利用している。

◎袋井市都市計画マスタープラン（本編 P1）

都市計画法第 18 条の 2 に規定された『市町村の都市計画に関する基本的な方針』のことで、都市づくりを進めるうえでの道しるべとなる計画。基準年は 2015 年(平成 27 年)で、目標年は 2035 年。住生活基本計画と同様に「第 2 次袋井市総合計画」を上位計画とし、住生活基本計画とも連携を図っていく。

■住生活基本計画と総合計画、ならびに都市計画マスタープランの位置づけ



資料：袋井市「袋井市都市計画マスタープラン」

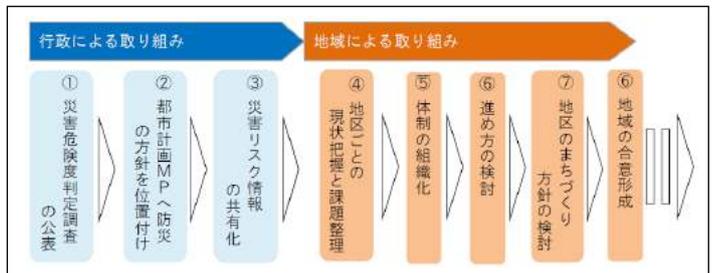
◎袋井市防災都市づくり計画（本編 P17）

袋井市で想定される多様な災害リスクの低減を目的とした防災都市づくりを、行政や地域（市民や事業者等）が適切な役割分担のもと、相互が協力して進めていくことを目的とした計画。

行政は市民に対して各地区の災害リスクを公表するとともに、職員派遣や検討会等運営支援等のまちづくりの支援を行う。

さらに、高尾、袋井、上山梨や笠原地区などにおいては、地域が主体になった防災都市づくりの検討体制を組織する。そのほかの地域でも、防災意識の高揚に努めるとともに、防災・減災事業の推進に努める。

■段階的な防災都市づくりのイメージ



資料：袋井市「袋井市防災都市づくり計画」

◎ふくろいの風景づくり計画（袋井市形成計画ガイドプラン）（本編 P15）

美しい景観が広がる市域の形成を図るために、市の景観形成の基本的な考え方、市の景観形成の規制誘導の考え方及び景観形成事業の推進の考え方を取りまとめ、自然や歴史と文化を基盤とした個性豊かなまちの景観を、市民・企業・行政が協働して、守り育てることにより、誇りの持てるふるさとを創り出すことを目的とした計画。景観形成の基本的な方針（計画形成ガイドプラン）を定めるとともに、系統立てた景観形成への取組を行い、景観形成に対する取組の必要性を市民に促すため、推進事業を定めている。

## ◎ブロック塀等耐震改修促進事業（本編 P17）

地震発生時におけるブロック塀、石塀、れんが塀その他これらに類する塀の倒壊または転倒による災害を防止し、安全を確保するため、所有者に対して予算の範囲内で補助金を交付する制度。

### ■制度の概要

利用条件	撤去事業：市内全域 改善事業：避難路・避難地沿い、津波避難困難地域（国道 150 号から南側の地域）
補助額等	撤去事業：ブロック塀 1 mあたり 8,900 円を乗じて得た基準額とを比較して、いずれか少ない額の 2 分の 1 以内（改善事業の対象となる区域は 10 分の 10 以内）で、かつ、1 敷地につき 20 万円（改善事業の対象となる区域は 40 万円）を限度とする。 改善事業：フェンス等へ改善する長さ 1 mあたり 38,400 円を乗じて得た基準額とを比較して、いずれか少ない額の 2 分の 1 以内で、かつ、25 万円以内。

## ◎防災ベッド購入助成事業（本編 P14）

以下の要件を満たす市民に対し、防災ベッド購入に係る資金を補助する制度。

### ■制度の概要

補助対象者	1981 年(昭和 56 年) 5 月 31 日以前に建てた木造住宅で、耐震診断の総合評点が、1.0 未満の住宅に居住し、指定の防災ベッドを購入する者
補助額等	購入費用の 3 分の 2 以内（1 台 20 万円まで）
申請方法	購入する前に市へ申請

## 【ま行】

## ◎木造住宅耐震補強助成事業（本編 P14）

耐震性に問題がある木造住宅の耐震補強工事に対して、補助金を支給する事業。

### ■制度の概要

対象者	1981 年(昭和 56 年) 5 月 31 日以前に建築された木造住宅（在来軸組工法）所有者
補助額等	対象者が行う耐震補強工事（耐震診断の評点が 1.0 未満のものを 0.3 以上挙げて、かつ 1.0 以上とする耐震補強計画に基づく工事）に要する経費を補助する。 1 棟ごとに、当該事業に要する経費と 60 万円を比較していずれか少ない額[高齢者世帯等の場合は 80 万円]

## 【わ行】

## ◎わが家の専門家診断事業（本編 P14）

市と委託契約を行っている静岡県建築士会から派遣された静岡県耐震診断補強相談士が木造住宅の簡易調査を行い、耐震性を判定する制度。1981 年(昭和 56 年) 5 月 31 日以前に建築された既存木造住宅が対象となる。住宅の診断後、「倒壊しない」「倒壊する可能性が高い」などの評価を行い、報告書を受け取ることができる。



## 袋井市住生活基本計画

住んで実感 安全・安心で豊かさを実感できるまち  
ふくろい

発行：袋井市

平成30年3月策定 / 平成30年4月発行

編集：袋井市 都市建設部 都市計画課

〒437-8666 静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

TEL 0538-44-3123 FAX 0538-44-3145

Email [toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp](mailto:toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp)

<http://www.city.fukuroi.shizuoka.jp>