

石川県の住宅政策の枠組

——はじめににかえて——

住宅には「個人資産」として生命、財産を守る器で、そこで住生活を営む場であるとともに、都市や農村を構成する「社会資本」の最小単位として、周辺環境・景観に影響を及ぼしながら存在するという2つの顔がある。

よって、人口構成や景気動向など経済社会情勢や生活スタイル、住宅ニーズの変遷に大きな影響を受けながら、都市政策等地域計画との整合を図っていくことが求められる。

(住宅政策基本方針)

このように、経済社会情勢等との関係が深い住宅政策を展開するためには、まず、人口世帯動向、住宅事情や県民ニーズの変遷を的確に捉え、その結果を踏まえた計画を持つ必要がある。

そのため、国勢調査、住宅・土地統計調査等既往調査を分析し、さらには新規施策立案や、施策方針変更のための独自調査を実施している。 →「石川の住宅事情」

そして、それらの分析結果に基づき、中長期の計画をオーソライズし、政策展開の指針とするとともに県民に公表し、着実に政策を実施に移す努力が必要である。 →「住宅マスタープラン」

(賃貸住宅直接供給)

地方公共団体の住宅政策のうち一貫して根幹を担ってきたのは公営住宅建設事業であり、終戦後から高度経済成長期の住宅絶対的不足時代には、標準設計により大量の住宅が建設された。

昭和40年代後半には住宅戸数が世帯数が上回り、住宅政策の目標が「量的充足」から「質的向上」に移行すると、公営住宅においても従来の画一的な住宅団地供給から脱却し、地域コミュニティと融合した住宅地を形成するよう方針を転換したが、その契機となったのが諸江団地である。

→「諸江団地が目指したもの」

また、昭和50年代後半には終戦後に建設した住宅が老朽化し、また、規模、設備が時代のニーズに合わず社会的に陳腐化し、建替等の措置が必要となったが、住戸改善等含め様々な事業を計画的に進めてきた団地が平和町である。 →「平和町団地総合リハビリ計画」

県営住宅最大の平和町団地は終戦後からの住宅政策の縮図となっている。

その後も大桑団地などで建替事業や住戸改善事業を中心として県営住宅を整備する一方、老朽住宅の比率が依然高い市町村営住宅の整備を推進している。 →「大桑団地建替計画」「近年建設した県営住宅」「県営住宅住戸改善事業」「市町村営住宅の建設」「木造公営住宅等の建設」

さらに、平成8年度より公営住宅所得階層より所得水準の高い中堅勤労者向けの賃貸住宅建設に対する補助制度も準備され、能登地域などの市町村で一定の実績がある。 →「特定公共賃貸住宅建設の推進」

近年は、厳しい地方財政によりコスト縮減やPFI、指定管理者制度の導入など民間活用の要求が強くなっている。

(賃貸住宅間接供給)

平成8年度の公営住宅法改正等により、従来の直接公共団体が建設して供給する「直接建設」に加え、民間事業者等が建設した住宅を買い取る「買取」方式、一定期間借り上げる「借上」方式や民間事業者管理のまま家賃を補助する「家賃補助」方式が可能となった。

特に、家賃補助方式は供給主体が民間事業者という民間活用型事業で、本県では高齢者向けと金沢市市街地における中堅勤労者向けの賃貸住宅が公的賃貸住宅として管理されている。

→「高齢者向け優良賃貸住宅の供給」「特定優良賃貸住宅の供給」

(持家住宅直接供給)

持家については根強い持家志向に支えられ、本県においても住宅供給公社が金沢市郊外を中心に戸建分譲住宅団地を建設、販売してきた。

高度経済成長期からバブル景気までは、一時期販売不振の時期もあったものの質の高い住宅供給の大きな役割を担ってきたが、近年の長引く不況や宅地の過剰供給等により販売は低迷している。 →「**公社分譲住宅の建設**」

(持家住宅間接供給)

住宅供給公社分譲住宅以外の持家取得についてもその促進とバリアフリー化、省エネなどの質の向上のため、昭和57年度に住宅ローンに対する利子補給制度が創設された。その後平成8年度に補助金制度に形を変えながら現在に至っている。 →「**ゆったりマイホーム制度**」

また、リフォームについても、健康福祉部のバリアフリー化に対する補助制度に加え、耐震化や豪雪地帯の雪害対策のための改修に対して支援している。 →「**耐震リフォームと屋根融雪事業**」

(生活インフラ整備)

以上は、住宅の居住水準向上に資する施策であるが、住宅を取り巻く居住環境の改善も政策の重要な柱であり、本県ではそれほど衛生上、防災上劣悪な環境の密集地区は少ないため、スラムクリアランス型の環境整備ではなく、修復型の街並み形成、小公園や通路などの生活インフラ整備を市町村単位で進めている。 →「**街なみ環境整備事業の推進**」

(バリアフリー推進)

誰もが安心して生活できるまちづくりのためには、街を構成するインフラや病院、ホテルやマーケット、などの公益的施設のバリアフリー化が不可欠であり、アドバイザー派遣や商店等改修費の補助により面的なバリアフリーを後押ししている。 →「**バリアフリーまちづくり総合支援事業**」

また、条例により公益的施設については届出を義務付け指導するとともに、一定規模以上のものは強制力を持ってバリアフリー化を義務付けている。 →「**バリアフリー条例と手引き書**」

住宅のバリアフリー化は、新規建設あるいはリフォームの際の支援策により進めているが、さらに改修工事施工段階での確実なバリアフリー化を徹底するため、事業者の能力向上のための講習・考査制度等を平成15年度に立ち上げた。 →「**バリアフリー住宅改修支援事業**」

(住宅情報)

住宅や居住環境の質の向上を図るためには、ハード整備に加え、県民の住宅に対する関心、知識の向上が不可欠であり、そのための講演会等を実施するとともに、多岐に渡る苦情や相談に対応するための(財)建築住宅総合センターを中心に相談体制を整備している。 →「**県民への情報提供**」

一方、住宅供給者側の知識、能力も重要であり、関係団体と連携しつつ大工・工務店の技術力向上や後継者育成に努めている。 →「**住宅産業の育成**」

(建築指導)

建築基準法に基づく建築確認制度により建築物の安全性、衛生面などの最低基準を確保し、また、都市計画法に基づく開発許可制度により低質な開発行為を制限することは、まちづくり施策の大きな根幹をなすものであり、今後も的確に運営する。 →「**建築基準法等の施行**」「**開発許可制度**」

また、地震時の2次災害を防止するための被災建築物の応急危険度判定士を派遣する体制も平常時から準備し、災害時での迅速な対応を可能なものとしている。 →「**被災建築物応急危険度判定**」

以上のとおり、住宅は道路や公園などの公共施設とは異なり、多くが民間の個人や事業者により供給されるものであるため、直接供給、補助制度、規制誘導や普及啓発などいろいろな手法を総合的に実施し、社会的要求や県民のニーズに合った政策を展開していかなくてはならない。

目 次

(住宅施策基本方針)

1 石川の住宅事情	1
2 住宅マスタープラン	3

(賃貸住宅直接供給)

3 諸江住宅が目指したもの	6
4 平和町団地総合リハビリ計画	8
5 大桑団地建替計画	11
6 近年建設した県営住宅	14
7 県営住宅住戸改善事業	16
8 市町村営住宅の建設	17
9 木造公営住宅等の建設	20
10 特定公共賃貸住宅建設の推進	22

(賃貸住宅間接供給)

11 高齢者向け優良賃貸住宅の供給	23
12 特定優良賃貸住宅の供給	24

(持家住宅直接供給)

13 公社分譲住宅の建設	25
--------------------	----

(持家住宅間接供給)

14 ゆったりマイホーム制度	28
15 耐震リフォームと屋根融雪事業	29

(生活インフラ整備)

16 街なみ環境整備事業の推進	30
-----------------------	----

(バリアフリー推進)

17 バリアフリーまちづくり総合支援事業	32
18 バリアフリー条例と手引き書	34
19 バリアフリー住宅改修支援事業	35

(住宅情報)

20 県民への情報提供	36
21 住宅産業の育成	37

(建築指導)

22 建築基準法等の施行	38
23 開発許可制度	40
24 地震被災建築物応急危険度判定	41