

市町村住生活基本計画の手引き

---目次---

1. 本手引きについて	
(1) 市町村が住宅政策に取り組む必要性	1
(2) 市町村住生活基本計画の策定状況と課題	2
(3) 手引きの目的と構成	3
2. 市町村住生活基本計画とは	
(1) 住生活基本計画とは	4
(2) 市町村計画策定の意義	5
(3) 計画策定のメリット	9
3. 計画策定の手順	
(1) 計画策定フロー例	15
(2) 計画策定準備	16
(3) 住生活の現状と課題の把握	22
(4) 計画の目標や施策の検討	24
(5) 施策評価の設定（成果指標等）	27
(6) 計画の推進（計画策定後）	28
4. 参考	
(1) Q & A	29
(2) 情報提供 URL・問い合わせ先	33

1. 本手引きについて

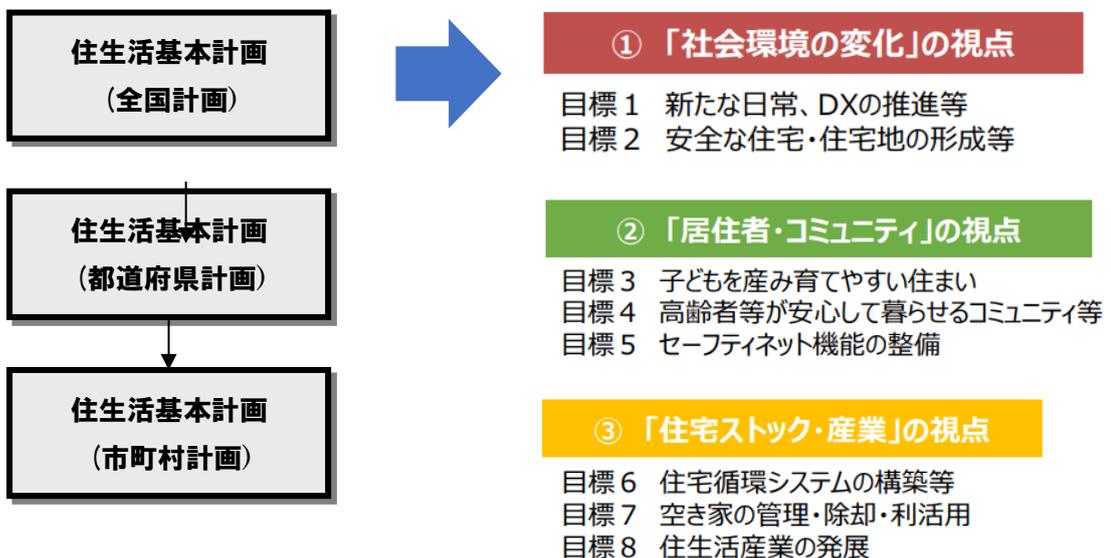
(1) 市町村が住宅政策に取り組む必要性

○社会経済情勢の変化に対応し、安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な地域を形成するため、地域の課題に精通した市町村が方向性を明示しつつ関係主体とともに「地域づくりとしての住宅政策」に取り組む必要があります。

■住宅政策＝地域づくり

- ・住宅は人が生活する上で必要不可欠な社会の基本的な構成要素です。また、地域を構成する重要な要素でもあります。
- ・一方、少子高齢化の急速な進展や本格的な世帯減少社会の到来、気候変動の影響による自然災害の頻発・激甚化、コロナ禍を契機とした「新たな日常」に対応した生活様式や働き方の転換の要請など、社会経済情勢が大きく変化しています。
- ・これに伴い、住宅政策に係る課題や行政対象も拡大しています。住宅政策の目的も、単に良質な住宅を供給するというにとどまらず、住宅ストックを活かした住宅セーフティネットの形成や支え合いの拠点づくり、良好な住宅まわりの居住環境やコミュニティの形成、定住促進等による持続可能な地域の形成、地域に安心して暮らせるための生活支援サービスの提供など多岐に及んでいます。
- ・住宅政策の目的は、「住まい」・「住まうこと」を中心として、安全・安心・快適に暮らせる魅力的で持続可能な地域を形成していくことにほかなりません。
- ・こうした「地域づくりとしての住宅（居住）政策」を行う上では、地域の実情に最も精通し、地域の課題を最も的確に把握できる市町村が主体となって取り組み、その方向性を明示しつつ、地域における住民、事業者、団体など様々な主体と連携しながら進めていくことが必要です。

■令和3年3月に見直しが行われた住生活基本計画（全国計画）



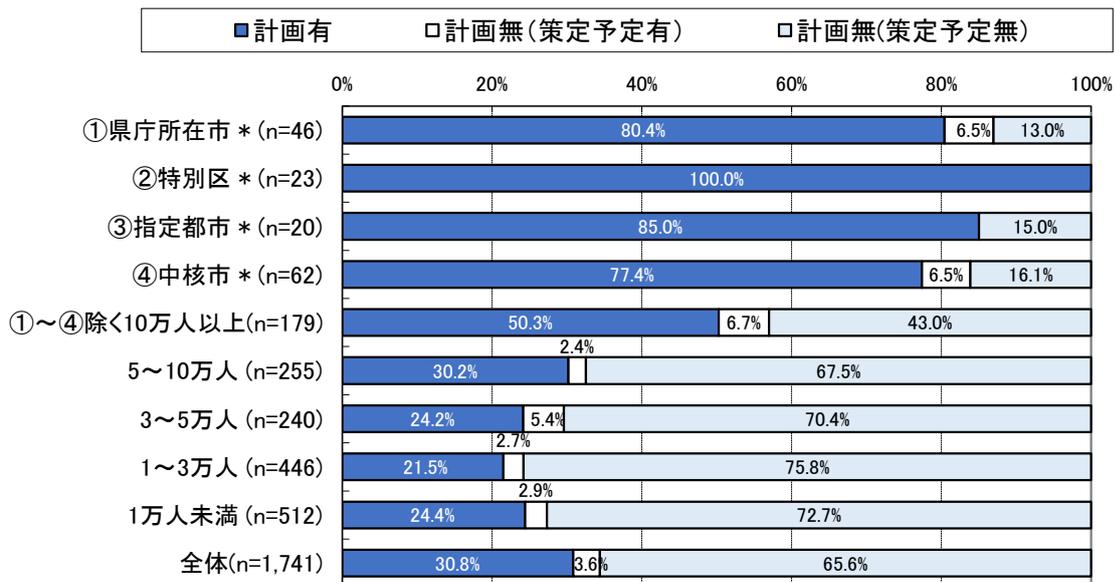
(2) 市町村住生活基本計画の策定状況と課題

○全国の約3割(30.8%)、537の市区町村が市町村計画を策定しています(2021年7月現在)。
 ○一方、計画未策定の市町村においても、住生活に関わる課題を抱えています。

■市町村住生活基本計画の策定状況

・市町村※住生活基本計画(以下、「市町村計画」とします)の策定率は30.8%で、537の市区町村が計画を策定しています。※以下、特別区を含む市区町村を「市町村」と表記します。

◇市町村住生活基本計画の策定状況(複数回答、n=1,741、2021年7月国土交通省調べ)

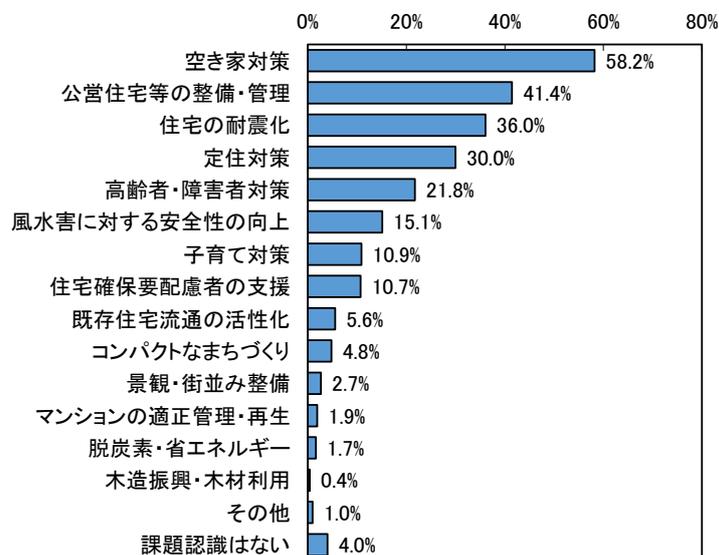


* ①~④は重複して集計している(東京都の県庁所在市(新宿区)は除く)

■未策定市町村における住生活に関わる課題

・計画未策定の市町村においても、住生活(住まいと暮らし)に関わる課題を抱えています。

◇住生活の課題と認識している項目(複数回答、計画無 n=1,204、2021年7月国土交通省調べ)

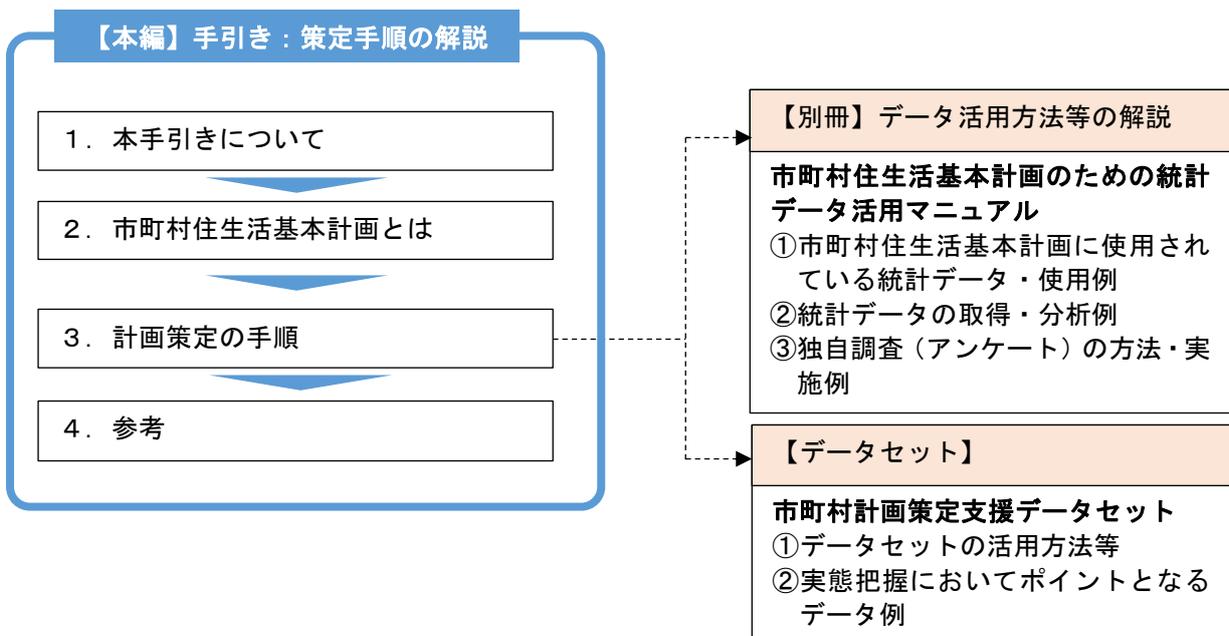


(3) 手引きの目的と構成

- 本【手引き】では、市町村計画策定を推進するため、参考資料として、計画策定の必要性や手順の解説、参考事例を掲載しています。
- 地域特性や課題を把握するプロセスでは、【別冊】データ活用マニュアルや【データセット】を参考としてください。

■手引き【本編】の構成と【別冊】等との関係

- ・市町村が抱える住生活（住まいと暮らし）に関わる課題の解決策を検討できる市町村計画の策定を支援するため、策定手順を解説する手引きを作成しました。
- ・本手引きでは、市町村計画策定の必要性、関連計画との関係性を示すとともに、事例をまじえながら、計画策定の手順を解説しています。
- ・【本編】の他に、地域特性や課題を把握するプロセスで参考になる、【別冊】データ活用マニュアルとポイントをしばって課題を整理するための【データセット】を公表しています。どのような調査をすればよいか、データを使えばよいかの参考としてください。



・なお、データ活用マニュアル、データセットは下記 URL から入手できます。

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 ⇒p. 23 参照	https://www.mlit.go.jp/common/001289228.pptx
市町村計画策定支援データセット	http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/DS/jyuseikatsuDS.html

2. 市町村住生活基本計画とは

(1) 住生活基本計画とは

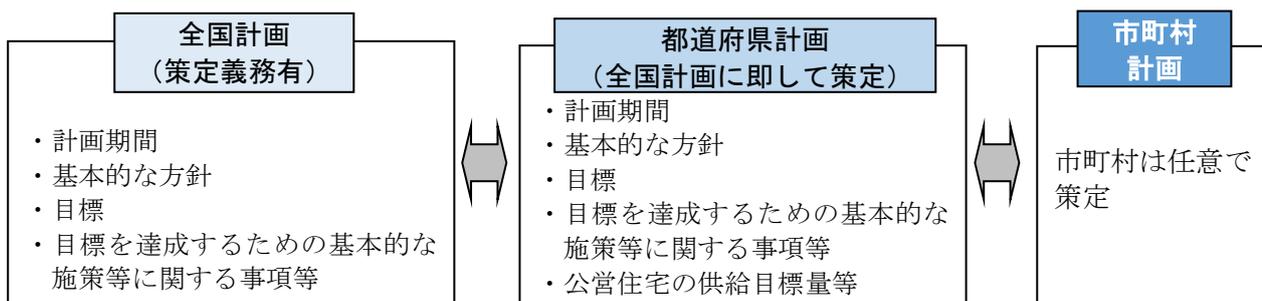
○市町村住生活基本計画とは、市町村の住宅政策全般を対象とするマスタープランであり、当該市町村の区域の自然、歴史、文化等の特性に応じた住生活を巡る課題を設定し、施策の方向性を提示した計画をいいます。

■市町村計画とは

- ・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。
- ・住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、政府及び地方公共団体が定める住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画です。この根拠法となる「住生活基本法」は平成18年6月8日公布・施行されました。それ以前の住宅政策は「住宅建設計画法」※に基づき住宅ストックの量的拡大を主目的に進められていました。しかし、少子高齢社会が到来し、人口・世帯数が減少に向かう成熟社会においては、住宅の質的向上を目的とした政策へと転換していくこととし、住宅という器だけでなく、住生活というソフト面も含めた広範な政策展開が必要とされています。
※住宅建設計画法は5ヵ年計画で第八期まで継続してきました（40年間）
- ・住生活基本法では、政府が住生活基本計画（全国計画）を策定することが義務付けられており、都道府県計画についても「全国計画に即して策定する」とされています。一方、市町村計画については法律には明記されておらず、策定は任意となっています。ただし、「国及び地方公共団体は、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」とされており、市町村の地域特性に応じた住宅政策を展開するために、計画策定が望まれます。

⇒市町村計画策定の意義については次頁参照

◇計画で定める内容



■市町村計画で定める事項（施策）の例

- ・市町村計画で定める事項は下記のようなものが考えられますが、全国や都道府県のように総合的な計画ではなく、重点施策などにポイントを絞った計画や地域特性に特化した計画にすることも考えられます。⇒ p. 25（課題別）、26（連携）、28（独自施策）を参照
 - 良質な住宅の供給（例：耐震化、バリアフリー化、省エネ化等住宅の質の向上等）
 - 良好な住環境の形成（例：街なみの形成、狭隘道路の解消等）
 - 居住の安定の確保（例：賃貸住宅供給方針、要配慮者の相談対応、居住支援協議会等）

(2) 市町村計画策定の意義

①住宅分野の施策を総合的に推進するための最上位計画として機能

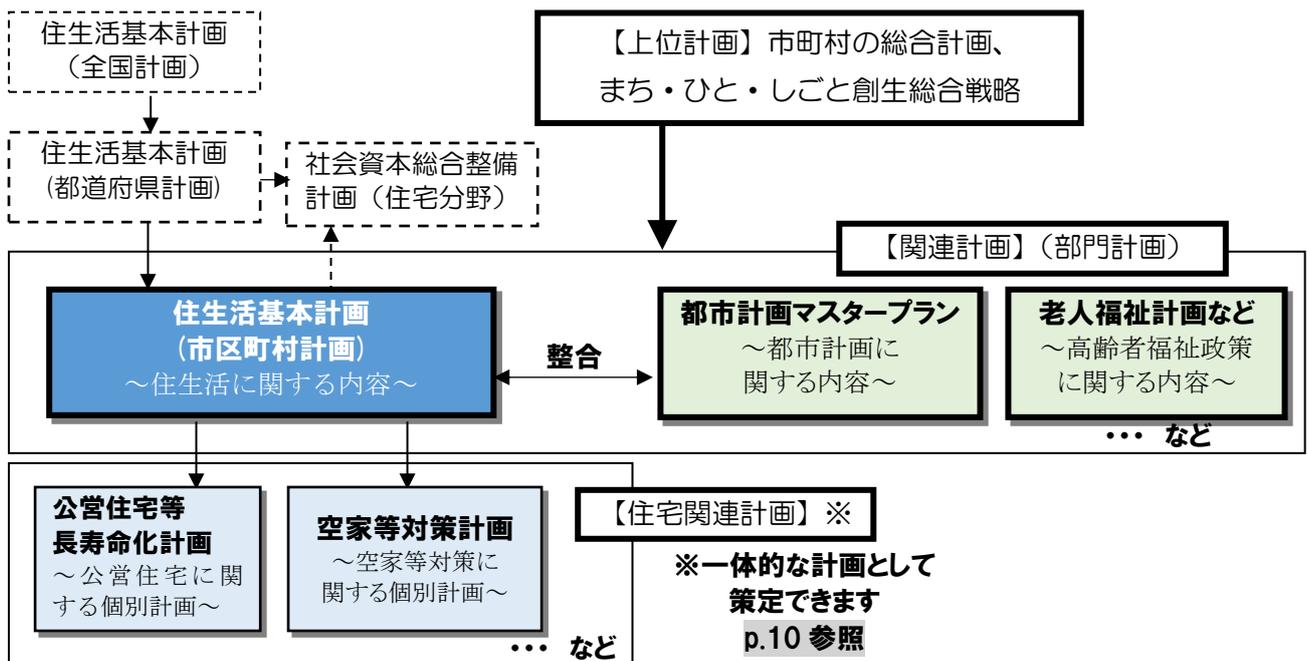
○住生活基本計画は、住宅政策を総合的に進める上での最上位計画として、行政内部はもとより、民間事業者や住民等に対して、住宅政策の将来目標とその実現方法を示す計画として機能します。

○市町村の住生活基本計画は、総合計画に基づき、当該行政分野の政策内容をより具体化し、施策の具現化を総合的に図るための基本計画として機能させる必要があります。

■住宅分野の施策を総合的に推進するための最上位計画

- ・住生活基本計画は、住宅政策を総合的に進める上での最上位計画として、行政内部はもとより、民間事業者や住民等に対して、住宅政策の将来目標とその実現方法を示す計画として機能します。
- ・市町村計画は上位計画である総合計画等に即した部門計画の一つであり、関連計画との整合を図るとともに、住生活基本計画(全国計画、都道府県計画)とも整合することが望まれます。
- ・なお、住宅関連計画と一体的に策定することも可能です。⇒p. 10 参照

◇計画の位置付け

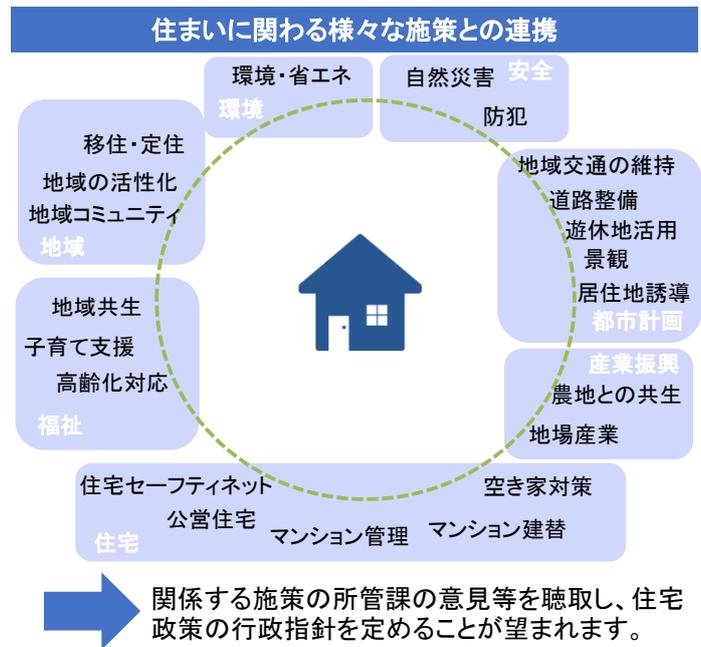


②計画行政を進める上での指針として機能

- 住宅政策を取り巻く課題は多岐にわたっており、長期的な取組みや関連行政分野との緊密な連携が必要不可欠です。
- 市町村計画は、長期展望に立った施策の実施、他分野との連携による施策の戦略的な実施、政策評価による効果的な施策の実施等を計画的かつ効率的に実施するための指針となる計画として機能します。

■住まいに関わる様々な施策との連携

- ・住宅政策の課題は、全国一律ではありません。大都市と地方都市、農山漁村など、大小様々な自治体があり、それぞれに気候・風土、文化、歴史などの特性が異なるように、住宅政策に係る課題も異なっています。また、地域によって住宅市場の状況や住宅産業の担い手についても異なり、居住ニーズも多種多様です。
- ・さらに、住宅政策に関する課題は、住宅対策だけにとどまらず、まちづくり、福祉対策等、様々な領域の取組が関わっているため、住宅施策だけでは解決しないものもあります。豊かな住生活を実現するためには、関連部局との緊密な連携が必要不可欠です。



- ・市町村計画は、長期展望に立った施策の実施、他分野との連携による施策の戦略的な実施、政策評価による効果的な施策の実施等を計画的かつ効率的に実施するための指針となる計画として機能します。このため、関係する施策の所管課の意見等を聴取し、住宅政策の行政指針を定めることが望まれます。

■様々な領域と連携した施策を位置付けられる計画

- ・市町村計画は、様々な施策を「住生活（住まいと暮らし）」という切り口で位置付ける計画として適しています。総合計画や総合戦略の課題や取組を深掘りすることが可能です。
 - ・地域の特性や社会情勢の変化に応じた幅広い取組として、下記のような施策が考えられます。

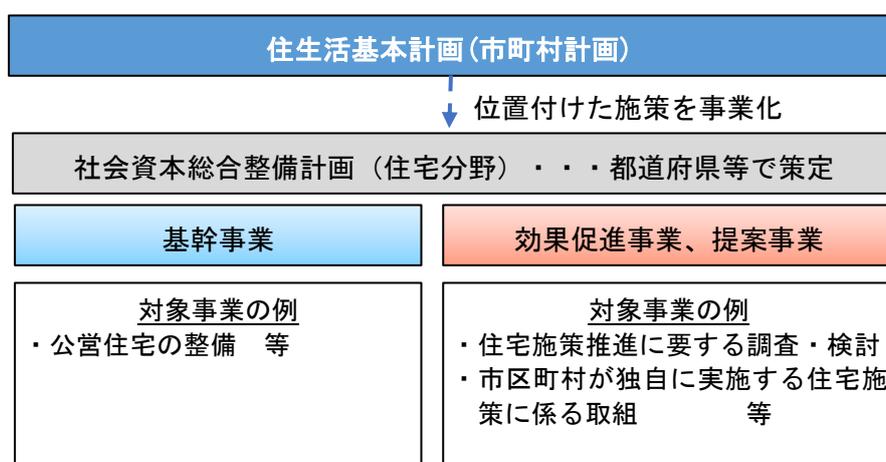
- 住まいを使った地域の活性化（空き家を活用した定住促進、地域コミュニティの活性化等）
- 福祉と連携した居住支援機能の強化（相談窓口の連携、情報共有の推進等）
- 減災のための住まい・まちづくり（減災のすまいづくり啓発、ワークショップ（WS）の開催等）

③市町村における予算措置のための根拠計画として機能

- 計画を実効性あるものにするには予算確保が不可欠ですが、そのためには根拠となる計画が必要です。市町村計画は、行政内部（首長）・議会、都道府県・国等へ予算化の必要性を説明する根拠として機能します。
- 「政策課題→施策の目標と基本施策→具体の事業と実施のための予算措置（国の補助制度、社会資本整備総合交付金、独自制度等）」に至る手順を一連の体系として捉えて計画化することが重要です。

■社会資本総合整備交付金の活用

- ・計画を実効性あるものにするには予算確保が不可欠ですが、そのためには根拠となる計画が必要です。市町村計画は、行政内部（首長）・議会、県・国等へ予算化の必要性を説明する根拠として機能します。
- ・地域の特性に応じた取組には、防災・安全交付金と社会資本整備総合交付金（地域住宅計画に基づく事業）等が活用できます。社会資本整備総合整備計画（地域住宅計画）は広域で作成されることが多いため、効果促進事業や提案事業の活用に際して、住生活基本計画（市町村計画）での検討・位置付けが有効です。
- ・「政策課題→施策の目標と基本施策→具体の事業と実施のための予算措置（国の補助制度、社会資本整備総合交付金、独自制度等）」に至る手順を一連の体系として捉えて計画化することが重要です。



④住民や事業者等の責任ある活動の指針として機能

○住まいに関する活動の大半は民間の活動です。市町村計画は、住民や事業者等に対し、その役割を示し、住まいづくりへの参画や協力を導く指針としての機能のほか、住民や事業者が担うべき責務を明示する機能を果たします。

■住民や事業者等の責任ある活動の指針

- ・住生活基本法には住宅関連事業者の責務や関係者相互の連携及び協力の努力義務規定があります。住まいに関する活動の大半は民間の活動です。市町村計画は、住民や事業者等に対し、その役割を示し、住まいづくりへの参画や協力を導く指針としての機能のほか、住民や事業者が担うべき責務を明示する機能を果たします。

◇住生活基本法（抜粋）

（国及び地方公共団体の責務）

第七条（略）

2（略）

3 国及び地方公共団体は、教育活動、広報活動その他の活動を通じて、住生活の安定の確保及び向上の促進に関し、国民の理解を深め、かつ、その協力を得るよう努めなければならない。

（住宅関連事業者の責務）

第八条 住宅の供給等を業として行う者（以下「住宅関連事業者」という。）は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、住宅の設計、建設、販売及び管理の各段階において住宅の安全性その他の品質又は性能を確保するために必要な措置を適切に講ずる責務を有する。

2 前項に定めるもののほか、住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、その事業活動を行うに当たっては、その事業活動に係る住宅に関する正確かつ適切な情報の提供に努めなければならない。

（関係者相互の連携及び協力）

第九条 国、地方公共団体、公営住宅等の供給等を行う者、住宅関連事業者、居住者、地域において保健医療サービス又は福祉サービスを提供する者その他の関係者は、基本理念にのっとり、現在及び将来の国民の住生活の安定の確保及び向上の促進のため、相互に連携を図りながら協力するよう努めなければならない。

(3) 計画策定のメリット

①市町村担当者の意見

○豊かな住生活の実現に向けた目標を共有しつつ、他分野や民間との連携を図りながら事業を推進する計画であるため、以下のようなメリットが考えられます。

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)

住宅施策の課題が明らかになり、施策に取組みやすくなった

• 町民アンケートにより、具体的な課題(宅地不足・空き家問題等)が確認され、新たな施策に着手することができた(静岡県長泉町)

• 計画策定により、課題と施策の方向性が庁内で共有され、新たな施策に取組みやすくなった(広島県廿日市市)

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したことで、課題や対策を真剣に考える契機になった(福島県石川町)

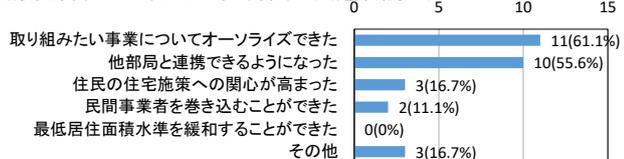
• 住宅以外に課題のある方の相談(福祉)、情報交換がしやすくなった(鳥取県南部町)

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)

◇計画策定の効果

(複数回答、n=18、2021年7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)

交付金事業の位置付け

• 計画策定により、長期的な視点に立った交付金事業の位置付けができる(東京都)

②関連計画との一体的な策定が可能

- 住宅政策関連計画と一体的に策定することができます。関連計画との一体的な策定により、課題把握のためのデータ分析や検討委員会の開催回数等の効率化が可能です。
- 関連計画に該当する施策を別章とする構成例もありますが、他の計画で定めるべき事項を計画に溶け込ませても構いません。(位置付けに、○○計画を兼ねると表記)

■関連計画と一体的に策定するメリット

- ・市町村計画は、公営住宅等長寿命化計画などの住宅政策関連計画（次頁参照）と一体的に策定できます。一体的に計画策定するメリットとして、次の3点が考えられます。

i. 横断的な施策検討

横断的な視点で施策を検討できます。

例1 公営住宅等長寿命化計画と一体的に策定 ⇒p.12 事例参照

⇒要配慮者の現状把握、公営住宅等の需要量を推計した上で、将来の目標管理戸数を設定した上で、団地の再編方針、団地別の事業手法を設定することが考えられます。

⇒また、住生活基本計画で設定する目標等に即して、公営住宅で施策を展開することが考えられます。(定住促進のため、公営住宅をお試し住宅として活用など)

例2 空家等対策計画と一体的に策定 ⇒p.12 事例参照

⇒移住・定住、地域での居場所づくり、居住支援など、関連施策を考慮した空き家の利活用方策を設定することが考えられます。

ii. データ分析の効率化

- ・人口・高齢化等の状況や住宅事情など、関連計画でも整理すべき基礎的な現状・課題整理を効率的に行えます。基礎的な整理に加え、関連計画で定めるべき事項検討に必要な個別の現状・課題を整理します。

例：住生活基本計画と公営住宅等長寿命化計画を一体的に策定

共通する現状・課題整理⇒人口・高齢化等の状況、住宅確保要配慮者の状況、住宅事情、上位・関連計画 など

個別の現状・課題 ⇒ 公営住宅の団地・住棟別現状、改善等の履歴 など

iii. 策定手続きの効率化

- ・検討委員会、パブリックコメント等の策定手続きを減らすことができます。

◇住生活基本計画と空家等対策計画を個別・一体的策定の手続き比較

	住生活基本計画と空家等対策計画を個別に策定	住生活基本計画と空家等対策計画を一体的に策定
検討委員会	3回×2計画	3回
パブリックコメント	2回	1回

■関連計画と一体的に策定する場合の留意点

- ・住生活基本計画を中心に策定する場合においても、他の関連計画において定めるべき事項については該当箇所を明示するなど、わかりやすく整理する必要があります。

◇住宅政策関連計画で定めるべき事項一覧

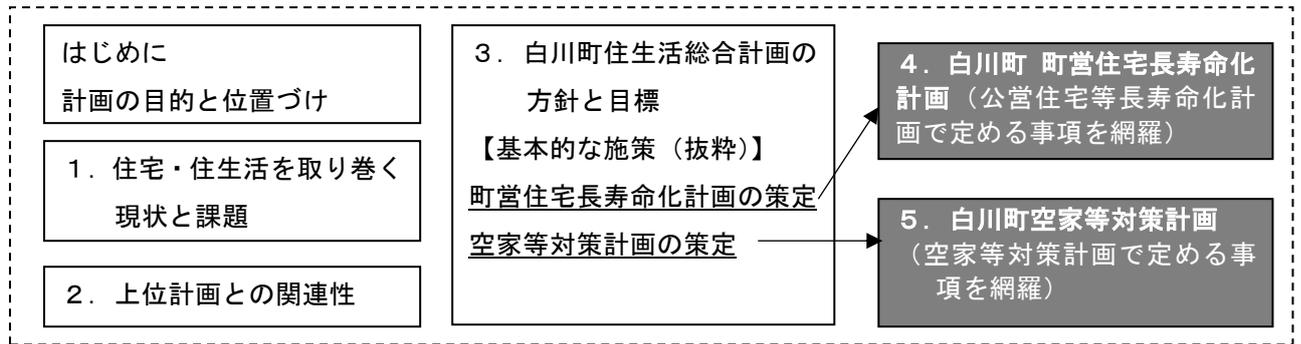
計画名称	社会資本総合整備計画 (地域住宅計画)	公営住宅等長寿命化計画	賃貸住宅供給促進計画
根拠法	地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法	公営住宅等ストック総合改善事業補助金交付要綱	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律
策定主体	主に都道府県	都道府県・市町村	都道府県・市町村
計画で定めるべき事項	①地域における住宅に対する多様な需要に対応するために必要な次に掲げる事業 ・公的賃貸住宅等の整備に関する事業 ・公共公益施設の整備に関する事業 ・その他国土交通省令で定める事業 ②①と一体となってその効果を増大させるために必要な事業又は事務に関する事項 ③計画期間 ④地域における住宅に対す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方針（努力義務）	①公営住宅等長寿命化計画の背景・目的 ②計画期間 ③公営住宅等の状況 ④長寿命化に関する基本方針 ⑤公営住宅等長寿命化計画の対象と事業手法の選定 ⑥点検の実施方針 ⑦計画修繕の実施方針 ⑧改善事業の実施方針 ⑨建替事業の実施方針 ⑩長寿命化のための事業実施予定一覧 ⑪ライフサイクルコストとその縮減効果の算出	①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標 ②①の達成のために必要な事項 ・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 ・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 ・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 ③計画期間 ④その他
備考	社会資本整備総合交付金の交付を受けるために必要な計画	公営住宅整備事業に対する補助を受ける前提となる計画	住宅確保要配慮者の追加、SN住宅の登録基準を強化・緩和

注) SN住宅：セーフティネット住宅

計画名称	高齢者居住安定確保計画	空家等対策計画	マンション管理適正化推進計画
根拠法	高齢者の居住の安定確保に関する法律	空家等対策の推進に関する特別措置法	マンションの管理の適正化の推進に関する法律
策定主体	都道府県・市町村	市町村	都道府県・市・特別区
計画で定めるべき事項	①高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標 ②①の達成のために必要な事項 ・高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項 ・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 ・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 ・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 ・その他、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項 ③計画期間	①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針 ②計画期間 ③空家等調査に関する事項 ④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項 ⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 ⑥特定空家等に対する措置に関する事項 ⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 ⑧空家等に関する対策の実施体制 ⑨その他	①マンションの管理の適正化に関する目標 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 ③マンションの管理の適正化の推進を図るための施策 ④地方公共団体の実情を踏まえた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（都道府県等マンション管理適正化指針） 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 ⑥計画期間 ⑦その他
備考		空き家対策総合支援事業の国庫補助を受けるために必要な計画	指針に即して、管理組合の管理者等に助言・指導・勧告できる

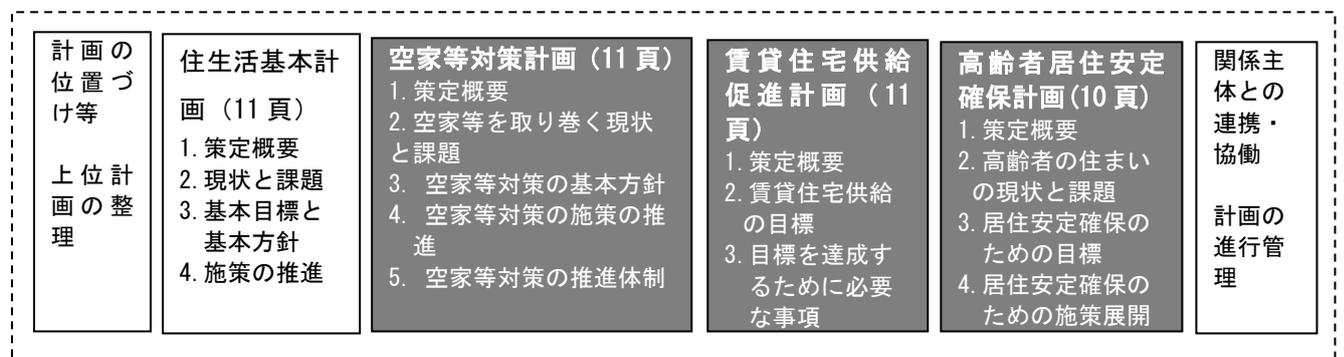
◇公営住宅等長寿命化計画、空家対策等計画と一体的な例

【岐阜県白川町：白川町住生活総合計画（H31.3）の構成】施策の一部を関連計画（別章）で構成



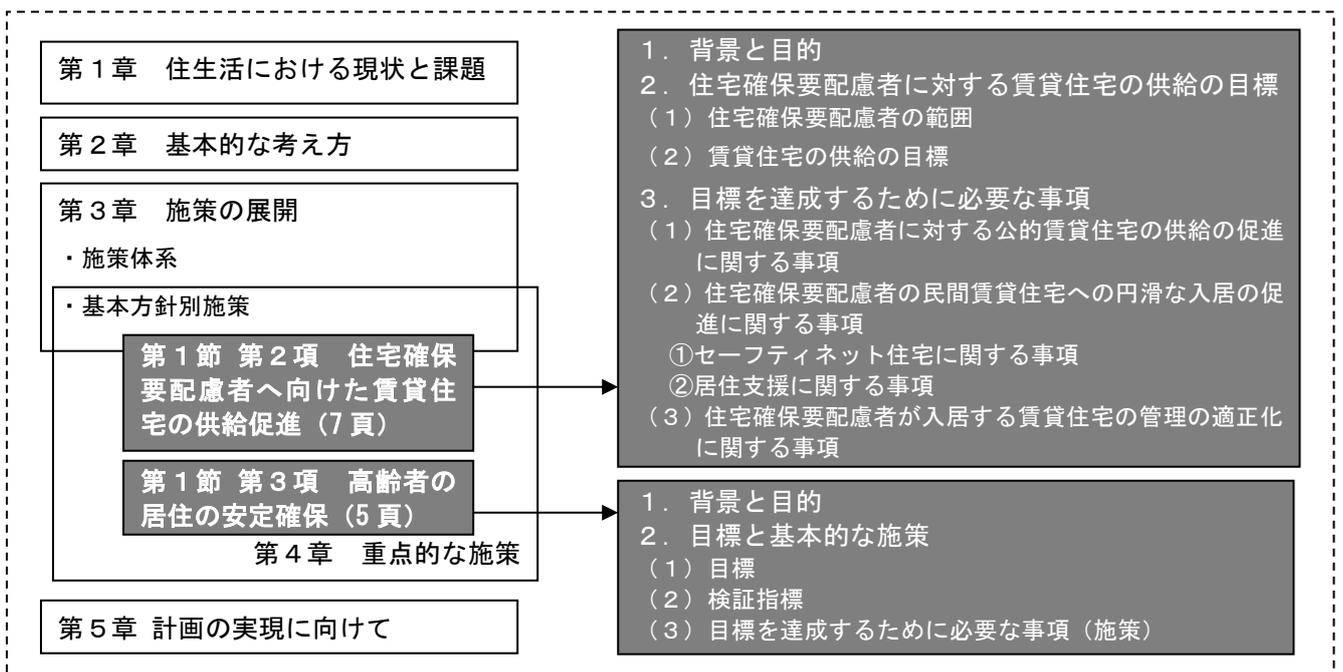
◇空家対策等計画、賃貸住宅供給促進計画、高齢者居住安定確保計画と一体的な例

【静岡県長泉町：長泉町住宅マスタープラン（R2.9）の構成】個別計画を束ねて構成



◇賃貸住宅供給促進計画、高齢者居住安定確保計画と一体的な例

【熊本県熊本市：熊本市住生活計画（R2.3）の構成】重点施策の一部を関連計画として構成



③広域での計画策定が可能

- 複数自治体が合同で住生活基本計画を策定することが可能です。
- 広域で策定することにより、課題把握のためのデータ分析や検討委員会の開催等を効率的に実施できるだけでなく、施策の相乗効果が期待されます。

■広域で策定するメリット

- ・定住自立圏や同じ島内・郡内の町村など、広域市町村が合同で計画を策定することが可能です。広域で計画策定するメリットとして、次の3点が考えられます。

i. 施策の相乗効果

- ・1市町村では取組の効果が得られにくく、実施が難しい施策でも、複数市町村が合同で取組むことで、施策の相乗効果が図られやすくなります。
- ・相乗効果が図られる施策例
 - ・複数町で移住合同説明会：予算や人の配置など、単独でやるよりも規模の拡大が可能
 - ・合同でリフォーム相談会：地元の事業者が限られる場合に有効
 - ・広域で居住支援協議会設立：居住支援団体等が限られる場合に有効

ii. データ分析の効率化

- ・現状データの分析の基礎的な部分に関しては、共通の項目・図表を用いることで、効率的な分析が可能です。また、複数市町村の比較により、それぞれの市町村の特徴を見出しやすくなります。

iii. 検討会(有識者等)の効率的な開催

- ・合同で策定検討会等を開催することにより、個別に策定する場合に比べ効率化が図られ、地方において限られる有識者の負担が軽減されます。

■広域で策定する場合の留意点

- ・構成市町村の特徴を踏まえ、広域圏内での市町村の役割分担や連携についても検討することが望まれます。

④地域の实情に応じた最低居住面積水準の設定が可能

○ 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）を緩和するなど、地域の实情にあわせた政策を展開できます。

■最低居住面積水準について

- ・住生活基本計画（全国計画）では、本計画に基づく施策を推進するための参考として、別紙の水準を定めています。最低居住面積水準は別紙４の水準ですが、参考１注記３③にあるように、地域における住宅事情を勘案して、住生活基本計画等に面積を定めることが可能です。

◇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 m²
- (２) ２人以上の世帯 10 m²×世帯人数+10 m²

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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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 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）

第６章 居住環境水準（抜粋）

６－１ 住宅の居住面積における水準

- ・他都市に比べて規模の小さい民間賃貸住宅が多い（民間賃貸住宅のうち、床面積が 25 m²以下の住戸は 29%あり、特に低家賃で出回っている住戸は約 70%となっている）本市の住宅事情を勘案し、最低居住面積については、本市の施策や制度に即して既存住宅を活用する場合の基準を設定し、住宅確保要配慮者等に対して一定の質を有した住まいをより多く確保します。

表 ６－１ 居住面積水準（住戸専用面積・壁芯）

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 m ²	55 m ²	40 m ²
２人以上	10 m ² ×世帯人数+10 m ²	25 m ² ×世帯人数+25 m ²	20 m ² ×世帯人数+15 m ²

※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３ 次の場合には、上記の面積によらないことができる。（①、②は参考１注３と同じ）

- 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 m²まで引き下げることができる。

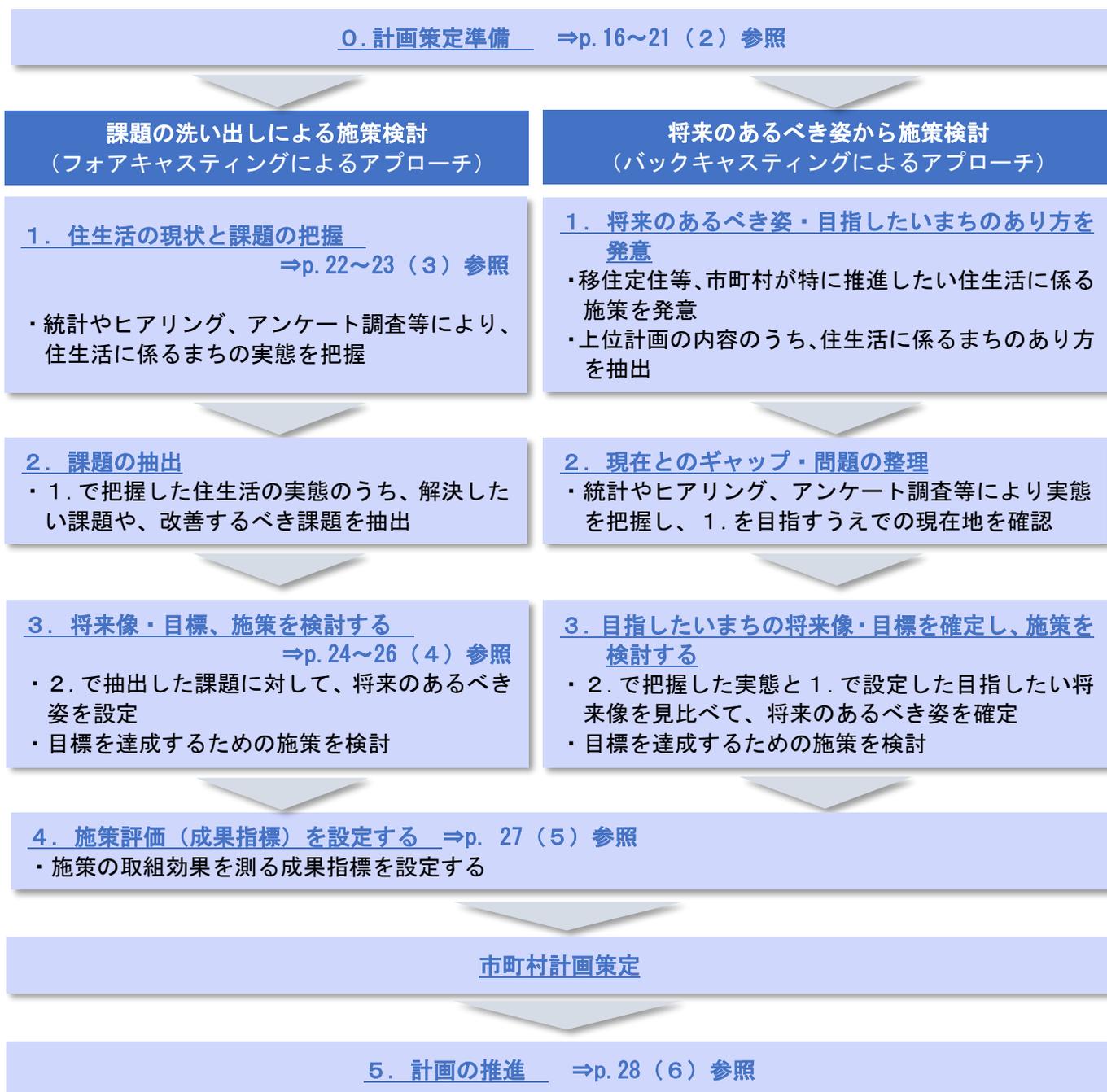
3. 計画策定の手順

(1) 計画策定フロー例

○課題把握してから目標・施策検討するフローが一般的ですが、目指すべき将来像から逆算して施策検討を行うフローも考えられます。

■市町村計画策定フロー例

- ・計画策定フロー例を示します。⇒の頁に事例や解説を掲載しています。
- ・課題の洗い出しによる施策検討の流れ（フォアキャストによるアプローチ）が一般的ですが、将来のあるべき姿から施策検討の流れ（バックキャストによるアプローチ）も考えられます。地域の実情に応じて、作りやすいフローで策定できます。



(2) 計画策定準備

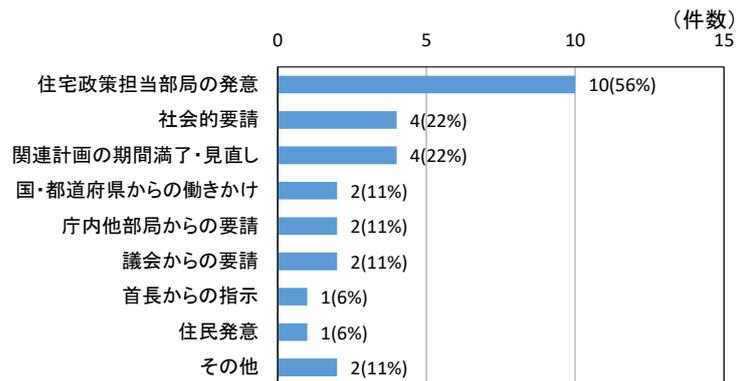
①策定の発意

- 計画策定のきっかけは、住宅政策担当部局からの発意が最も多くなっています。
- 参考事例や他の市町村計画を収集して、策定の目的や計画のイメージを作りましょう。

■計画策定のきっかけ

- ・近年計画を策定している市町村の計画策定のきっかけは、「住宅政策担当部局の発意」が最も多くなっています。

◇計画策定のきっかけ（複数回答、n=18、2021年7月国土交通省調べ）



■策定の目的や計画のイメージを作る

- ・住宅政策＝公営住宅による対策に限りません。下図のような問題が考えられます。
- ・貴市町村で取組みたい施策や掘り下げて検討したいテーマ、計画策定の目的を明確化した上で、参考事例や他の市町村計画を収集して、取組や計画のイメージを作ることが考えられます。



②検討体制

- 住宅政策を立案する部局が検討主体となることが望まれます。
- 他部局へのヒアリングや庁内検討会等で、連携施策の検討や計画の整合等を図ります。
- 外部委託費用は交付金の活用が可能です。調査のみを外部委託するケースもあります。

■検討体制の留意点

◇担当部局

- ・住宅政策を立案する部局が主体となることが望まれます。住生活には多様な部局の施策が関連するため、他部局との調整が重要です。

◇他部局との調整

- ・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ころです。
- ・他部局との連携方策としては、以下のような方法が考えられます。

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・取組みや今後実施を考えている取組み、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（庁内委員会、ワーキンググループなど）を設置し、他部局の意見を踏まえた計画案を作成。

◇2019年以降に新たに計画を策定した市町村における検討体制の例（2022年1月国土交通省調べ）

市町村	外部委託	他部局との調整
鳥取県南部町	有（調査・資料化のみを委託。計画案は町で作成）	庁内会議を実施
岩手県住田町	有（大学との共同研究）	関係課にヒアリングを実施
埼玉県川口市	有（調査、課題整理、計画案の作成、委員会運営補助）	計画素案を各課に照会
静岡県長泉町、広島県廿日市市、熊本県荒尾市	有（調査、課題整理、計画案の作成、委員会運営補助）	庁内会議を実施

注）2019年以降に新たに計画を策定した市町村のうち、抽出調査

◇外部委託

- ・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。

- 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ころです。
- 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。

■全国計画や都道府県計画の概要把握

- ・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るために、全国計画や都道府県計画の内容や方向性を理解した上で、市町村計画を策定することが望まれます。

■都道府県との調整

- ・計画内容の調整については、都道府県担当者に直接相談する、検討会に委員や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。

◇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（2018年11月、2022年1月国土交通省調べ）

上位計画に位置づけた例	北海道長沼町、岩手県住田町、埼玉県川口市、静岡県長泉町、鳥取県南部町、熊本県荒尾市	・都道府県計画に即したものとして位置付けた
	山形県三川町	・県計画の改定案を参照しながら、計画を策定した
	福井県若狭町	・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
都道府県に相談した例	北海道上砂川町	・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
	福島県石川町	・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
	沖縄県国頭村	・策定フロー等について、相談を行った
検討会への参加を依頼した例	北海道湧別町、北海道上砂川町	・策定委員会のオブザーバーとして、北海道担当職員に参加していただき、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
	千葉県四街道市	・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
	静岡県長泉町、広島県廿日市市	・策定委員として参加してもらい、施策への意見をいただいた

注) 2015年以降に新たに計画を策定した市町村のうち、抽出調査

③計画案に対する意見聴取

○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。

■検討会等の設置

- ・計画の推進には、行政と住民、民間事業者等との協働が不可欠です。そのため、地域の実情にふさわしい幅広い意見を反映させる仕組みづくりが必要となり、その一つが検討会等（委員会、審議会など名称は様々）です。ただし、検討会等の設置は必須ではなく、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等も考えられます。
- ・検討会等では、計画案の妥当性について協議し、その実効性や財源的な裏付け等について意見・提言を受けます。また、計画の評価体制・システムについても協議することが望まれます。
- ・検討会等を設置する場合は、実践的な協議が行えるようメンバーの人選に配慮しましょう。より広い意見を取り入れていくには、学識経験者に加え、一般公募や NPO 団体等をメンバーに加えることも有効です。

◇検討会等を設置する場合に考えられるメンバー候補

i. 委員として位置づけることが望まれる者

- ・住宅行政担当者（企画、建設、公営住宅等管理）
- ・都市計画行政担当者
- ・子育て・福祉行政担当者
- ・企画・財政行政担当者
- ・防災行政担当者
- ・学識経験者
- ・住民代表
- ・住宅関連団体（建築士会等）、不動産業界又は企業（業界団体代表、企業）

ii. 地域の実情を踏まえ必要に応じて位置づけることが望まれる者

- ・地区コミュニティの代表（自治会や公民館長など）
- ・経済団体、福祉団体（商工会議所・業界団体・企業・社協 など）
- ・個別課題（居住支援サービス提供等）に係る NPO の代表など
- ・都道府県の住宅行政担当者

- ・また、住生活基本計画の中でカバーすべき範囲は、住宅以外の分野にもわたるため、住宅担当部局だけではなく、関連する他部局との調整が重要です。例えば、都市計画、福祉、建築、財政など、関係各課の調整連絡会議等を設け、策定することが望まれます。（常設の審議会等がある自治体では、審議会を利用している例もあります。）
- ・さらに、地域の実情に応じて個別テーマ（景観、地域産業の振興等）に絞った計画策定を行う場合や具体的な実践計画とする場合は、策定委員会だけでなく、下部組織としてワーキング等での調整・検討を行うことにより、密度の高い検討が可能となります。

- 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。
- 議会への説明は、パブリックコメント前や計画案が固まった段階など、市町村の実情に応じて実施することが考えられます。

◇2015年以降に新たに計画を策定した市町村のパブリックコメント・議会説明の実施状況（2018年11月、2022年1月国土交通省調べ）

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
実施	案の段階で報告	広島県海田町、熊本県多良木町、埼玉県川口市、広島県廿日市市、熊本県荒尾市
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	策定前と策定後に報告	鳥取県南部町
実施	報告なし（冊子を配布）	静岡県長泉町
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）	・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、岩手県住田町

注) 2015年以降に新たに計画を策定した市町村のうち、抽出調査

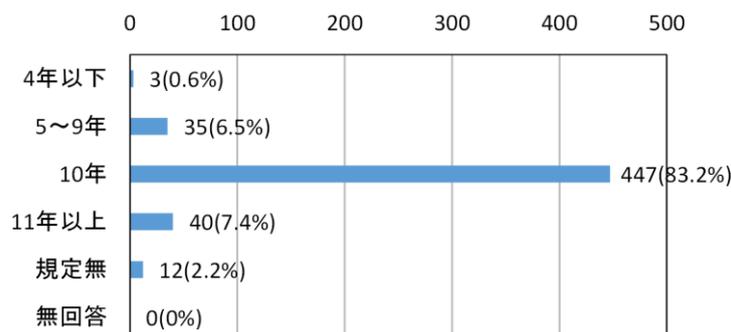
④計画期間

○計画期間は10年が多いですが、市町村の上位計画等の計画年度を考慮して設定してください。

■計画期間の設定

- ・計画期間は10年で設定している市町村が多くなっています。
- ・国や都道府県の住生活基本計画や市町村の総合計画等の計画期間を考慮した設定が考えられます。

◇市町村計画の期間の設定状況（n=537、2021年7月国土交通省調べ）
（件数）



⑤策定スケジュール

○単年度で策定する例や複数年度で策定する例があります。検討会等やパブリックコメント等を考慮して、期間を設定してください。

■策定スケジュールの考え方

- ・単年度で策定する例や複数年度で策定する例があります。
- ・検討会等やパブリックコメントのスケジュール、他の計画との関係や庁内の調整期間等を考慮して、期間を設定してください。
- ・バックキャスティングの場合は、まず、庁内ワーキングや住民ワークショップ等により、住生活に係る課題や地域資源、取組アイデアを出し合い、目指す住生活像（地域の将来像）等を設定します。次に、目指す住生活像と現状のギャップ（課題）を把握し、課題解決のために必要な施策を検討することが考えられます。

◇策定スケジュールの設定例

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 計画の位置付け	■									
2. 課題整理	■	■	■							
3. 目標・基本方針			■	■	■					
4. 基本施策の検討				■	■	■	■			
5. 成果指標の検討					■	■	■			
6. 計画書まとめ					■	■	■		■	■
検討委員会			●	課題、計画骨子案			●	パブコメ	(案) ●	計画 (案)
パブリックコメント								■		

◇策定スケジュールの設定例（バックキャスティングの場合）

	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
1. 計画の位置付け	■									
2. 課題整理		■	■	■						
3. 目標・基本方針	■	■	■							
4. 基本施策の検討			■	■	■	■				
5. 成果指標の検討				■	■	■	■			
6. 計画書まとめ					■	■	■		■	■
庁内WG	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
検討委員会			●	課題、計画骨子案			●	パブコメ	(案) ●	計画 (案)
パブリックコメント								■		

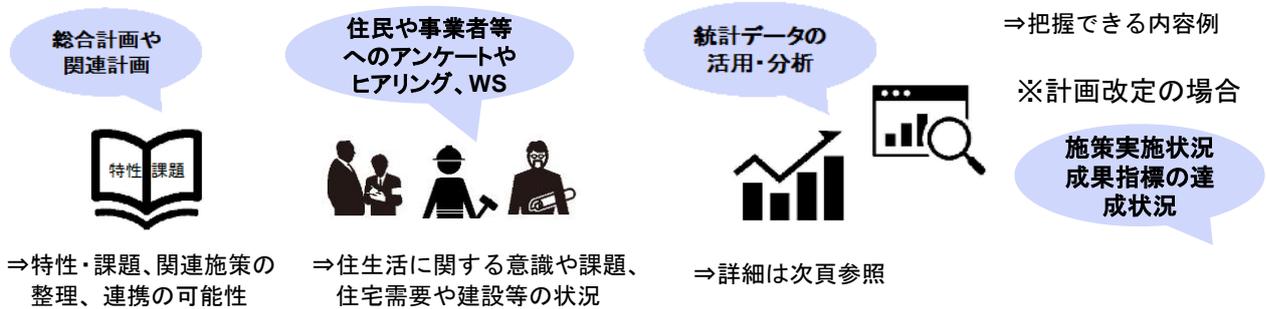
(3) 住生活の現状と課題の把握

①課題把握のための調査方法等

○地域の特性・課題は、総合計画などの上位・関連計画の参照や統計データの活用・分析（次頁参照）のほか、地域の住まいづくりを支えている事業者、庁内の関係課、住民へのヒアリングやアンケートなどによって把握できます。計画改定の場合は、現行計画の取組状況や成果指標の達成状況も整理する必要があります。

■課題把握のための調査方法

- ・下図は課題把握のための調査方法例です。計画テーマや入手できるデータなど、地域の実情に応じて、調査項目を取捨選択してください。
- ・統計データの活用・分析については、次頁を参照してください。



■統計データが少ない場合の工夫

- ・人口 1.5 万人未満など、公表されている統計データが少ない場合は、ヒアリングやアンケートで現状・課題を把握することが考えられます。
- ・なお、アンケートは必ず実施する必要はなく、既往のアンケート結果を活用することも有効です。

◇工夫の事例

住民アンケート、事業者等ヒアリングを実施した例	愛媛県伊予市 (人口約 3 万 7 千人)	<ul style="list-style-type: none"> ・市民 2000 人を対象（無作為抽出）にアンケートを実施（回収率 41%）。現在の住まいで改善したいこと、耐震化やバリアフリーの状況、住まいの改善予定、伊予市の魅力、今後必要な住宅政策等を調査。 ・不動産関係、子育て支援関係、高齢者介護関係の事業者を対象にヒアリング調査を実施。現在の取組みや連携の可能性等を調査し、施策・事業の見直しや新たな展開に向けた課題を整理している。
既往のアンケート結果を活用した例	宮崎県三股町 (人口約 2 万 5 千人)	<ul style="list-style-type: none"> ・総合計画や総合福祉計画策定のためのアンケート結果のうち、住まいや暮らしに関連するものを活用して、現状や課題を整理している。 ・町内の建設事業者、不動産事業者、建築設計事務所、社会福祉協議会、障がい者福祉事業者、子育て世帯を対象に、町内の住宅事情や取り組むべき施策や三世帯同居施策についてヒアリング調査を実施している。
	沖縄県嘉手納町 (人口約 1 万 4 千人)	<ul style="list-style-type: none"> ・既往の町民意識調査を活用して、住宅・住環境の満足度、居住継続意向、定住・移住施策の要望を把握、課題を整理している。 ・なお、町営住宅入居者についてはアンケート調査を実施している。
国、都道府県計画からみた町の検討事項を整理した例	北海道安平町 (人口約 8 千人)	<ul style="list-style-type: none"> ・国及び北海道計画の基本的な施策からみて、町で取り組むべき施策を検討している。

②活用が考えられるデータ

- 現状把握のために活用可能なデータの入手先、特性・課題例は表のとおりですが、整理したい課題にあわせて取捨選択ください。
- 1からデータ整理するのではなく、市町村の総合計画など、上位計画や関連計画で整理されたデータ等を活用することも考えられます。

◇計画策定時に活用が考えられるデータと把握できる特性・課題（例）

調査項目の例	資料名	調査年 ()は最新年	対象	入手先	○特性 ●課題(例)	
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 (2020年)	全市区町村	総務省統計局HP	●移住・定住の促進 ●高齢者が安心して暮らせる住環境
	①将来人口の見通し	将来人口推計	概ね5年ごと (国勢調査の2年後)	全市区町村	国立社会保障・人口問題研究所HP	
	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		
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 (2018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	○住宅ストックの特徴(どういう住宅が多いか、重点化する施策対象は) ●増加する空き家の抑制と活用 ●住宅の質の向上 ●居住環境の改善
	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 (2020年)	全市区町村	総務省統計局HP	
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	○着工の推移(どういう住宅が多いか)
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	

③別冊データ活用マニュアルの紹介

- 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)を参照してください(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

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

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

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、グラフを作成

(4) 計画の目標や施策の検討

①目標等の設定

○課題を踏まえて、計画のコンセプト(将来像、基本理念、基本方針など名称は自由)や目標等を設定します。

- ・課題を踏まえて、将来像などの計画のコンセプトや目標等を設定します。市町村の上位計画や都道府県、全国計画等を参考にして、地域の特性を踏まえた目標としてください。近年の事例では3～4の基本目標を掲げる市町村が多くみられます。
- ・データ等による課題把握だけでなく、庁内ワークショップで各課の問題意識や課題から将来像を検討することも考えられます。

◇将来像や基本目標等の設定例

【岩手県住田町住生活基本計画】				
課題	将来像	基本方針	基本目標	施策目標
<p>住宅双六からみえた課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅を仲介する仕組みの整備、住宅資源の確保 ・民間賃貸住宅の不足と民間賃貸住宅から町内への住み替えの促進 ・町営住宅等から町内の持ち家に定住を誘導する施策が必要 	<p>多様な居住を支援する持続力ある町</p>	<p>町の歴史を引き継ぎながら美しい風景の中で安心して住み続けられる環境をつくる</p>	<p>住み続けられるまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・美しい風景の中での住生活 ・安全・安心で健康な住まいの確保 ・住み慣れた場所で住み続けられる仕組み ・災害対応力の高い居住環境の整備
<p>町営住宅等における課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・部屋数・間取りと居住世帯のミスマッチ ・構造や設備の不備・老朽化 ・町営住宅等からの住み替え先の不足 		<p>町の資源を総動員しながら新たな来住者を惹きつける</p>	<p>人を受け入れるまちづくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住田町に住む魅力の発信・発信 ・住みたい人を受け入れる機能の強化 ・魅力的な町営住宅等の供給 ・住宅ストックの有効活用による地域の居住機能の強化
		<p>多様な人々の住生活を支える基盤を計画的に整える</p>	<p>計画的な住環境基盤づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な人々がともに暮らす仕組みづくり ・町営住宅等の計画的運営 ・適正な土地利用促進

【熊本県荒尾市住宅マスタープラン】			
課題	基本理念	基本目標	基本施策
<p>若年・子育て世帯の市外流出</p>	<p>幸せをつくり 未来につながる 快適な住まいづくり</p>	<p>幸せをつくる住まいづくり</p>	<p>子育て世帯を惹きつける住まいの提供</p>
<p>公営及び民間既存住宅の老朽化</p>		<p>未来につながる住まいづくり</p>	<p>高齢者が安心して住み続けられる住宅・住環境の整備</p>
<p>増加していく民間空家・公営住宅空室の維持管理</p>		<p>未来につながる住まいづくり</p>	<p>安全・安心な暮らしを実現する住まいづくりの支援</p>
<p>高齢者等の住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築</p>		<p>未来につながる住まいづくり</p>	<p>将来を見据えた持続可能な住宅・住環境の整備</p>
<p>大規模災害に対する安全確保</p>		<p>快適に暮らせる住まいづくり</p>	<p>住宅確保要配慮者を受け入れるセーフティネットの形成</p>
<p>住宅の耐震・省エネルギー化への対応</p>			<p>市民の財産である市営住宅の適切な管理</p>

②施策の検討

○全国計画や都道府県計画の施策、先進事例等を参考に、目標等を達成するための施策を検討します。

◇課題と施策例

課題	市町村名	施策の方向性	個別施策等
①移住・定住	高知県四万十町 (人口1.7万人)	四万十川の自然と共生する暮らしの実現	○集落活動センター等の地域の拠点づくり ○四万十町就農・定住促進協議会と連携した「四万十モデル」農家住宅の整備 等
	熊本県合志市 (人口6.2万人)	住宅購入・移住促進等のインセンティブ制度の検討	○住宅の建設、購入に係る費用の一部助成 ○新たな土地、建物取得者に対する固定資産税の一定期間の減免措置 ○移住者世帯に対する住民税の一定期間の減免措置
②子育て支援	北海道芦別市 (人口1.3万人)	子育て世帯への支援	○新規・建替団地における型別供給の配慮 ○市営住宅における、住み替えによる居住のミスマッチの解消策の検討 ○子育てサロンや奨励金による子育て支援
③空き家対策	静岡県川根本町 (人口約7千人)	空き家の適切な維持管理の推進	○ふるさと納税を活用した空き家管理代行サービスの推進
	兵庫県神河町 (人口1.1万人)	空き家情報バンク等など移住情報の提供	○空き家、空き土地バンクの充実 ○空き家再生講習会の実施 等
④福祉など他課との連携	宮崎県三股町 (人口2.6万人)	入居を拒まない民間賃貸住宅の普及	○福祉部署との連携による、住宅確保要配慮者への円滑な住み替え支援 等
	愛媛県四国中央市 (人口8.7万人)	コンパクトシティの形成に向けた住み替えと住環境整備	○立地適正化計画に基づく居住誘導の推進 ○景観計画の推進と、景観づくりの意識醸成 等
⑤地域特性への対応	北海道南富良野町 (人口2.5千人)	冬期における住みやすい住環境づくりの推進	○冬でも外出しやすい安全な住環境づくり ○公営住宅整備時における適切な堆雪スペースの確保 等

○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。

◇国の制度や取組事例

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他部局との連携施策

○関係課の施策掲載や他部局と連携する施策を検討します。

■他部局との連携施策

- ・他部局の計画、ヒアリング結果などをもとに、取組を検討してください。どのような主体や施策と連携を図るかについて記載します。⇒下記の事例参照（広島県廿日市市、鳥取県南部町）
- ・住生活に関わる他部局の施策を記載することも考えられます。⇒下記の事例参照（鳥取県南部町、熊本県荒尾市）

◇連携施策の記載事例（連携施策のみ抜粋）

【広島県廿日市市住生活基本計画】

(2) 子育てしやすい居住環境の整備等

施策と具体的な取組

施策	具体的な取組
(イ) <u>子育て支援施策との連携による子育て支援の充実</u>	○子育て支援施設（保育園等）の充実 ○地域における子育て支援体制の検討と充実

【鳥取県南部町公営住宅等長寿命化計画及び住生活基本計画】

2) 福祉部門等との協働や民間住宅、事業者を活用したセーフティネットの充実

- ・福祉部門等と協働した住宅セーフティネットの充実

民間賃貸住宅への円滑な入居、安心できる居住に向けて、福祉部局や社会福祉協議会等と協働して、さまざまな住宅困窮者に対する情報提供や相談体制の充実に取り組むなど、住宅セーフティネットの充実に努めます。

名称	内容	実施主体	種別
福祉施策と協働した地域生活支援事業の推進	地域包括ケアシステム、子育て支援サービス等の福祉部局と協働し、住みやすい地域環境の構築に努めます。 福祉総合窓口等、ワンストップの相談・支援体制の充実を図ります。	建設課、健康福祉課、福祉事務所、子育て支援課、関係機関	継続

【熊本県荒尾市住宅マスタープラン】

基本施策4 将来を見据えた持続可能な住宅・住環境の整備

具体的な施策 (1) コンパクトシティの推進

名称	内容	実施主体
①荒尾駅周辺地区や緑ヶ丘地区への都市機能集約化	荒尾駅周辺地区や緑ヶ丘地区へ商業、医療及び福祉施設などを誘導し、都市機能集約化を行い、中心拠点とし、2つの中心拠点を核とした市街地形成を行うことで、コンパクトなまちづくりが可能となり、将来の人口減少及び高齢化に対応する。	都市計画課・土木課・産業振興課
②南新地土地区画整理事業の推進	南新地地区は旧荒尾競馬場の跡地が大半を占めており、未利用地が多い。広大な遊休地の有効活用を図るため、土地を整理し、都市基盤の整備を行う。それによって宅地利用の増進と有明海沿岸道路と一体的なまちづくりを可能とし、都市機能の集約化によって立地適正化計画において中心拠点と位置付けている荒尾駅周辺地域の活性化につなげる。	都市計画課・土木課・産業振興課・建築住宅課

(5) 施策評価の設定（成果指標等）

- 施策の取組効果を測るものが成果指標です。定期的に観測されている公表データの活用が望まれます。
- 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や、上位計画や関連計画の指標を活用した例があります。

■成果指標の設定

- ・市町村計画については、施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、成果指標の達成状況など、施策の効果に対する分析・評価を行うことが望ましいところです。
- ・成果指標は、定期的に捕捉できる公表値を使うことが望まれます。全国計画や都道府県計画における指標や上位計画や関連計画の指標を活用することも考えられます。⇒下記の事例参照
- ・なお、指標はたくさん設定する必要はありません。

◇成果指標の事例

	指標名	現状	目標	備考
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	耐震化率	90% (H27)	95%以上 (R2)	
	認定長期優良住宅の累計戸数	2,574 戸 (H30)	5,000 戸 (R11)	
上位計画や関連計画の指標を活用した例	「住み続けたい」と思う市民の割合	83.0% (R1)	現状維持	総合計画のための市民意識調査
	移住者向け住宅の整備	整備住居数： 類型 37 世帯 (R1)	整備住居数： 累計 50 世帯	総合戦略から引用
	防災士の育成	7 名 (R1)	35 名 (R2～R6)	総合戦略から引用
その他、市町村で独自に設定した指標例	環境共生のまちづくりに対する満足度	2.91 (H30)	3.00 (「普通」を目指す)	市民意識調査
	空き地バンクへの空き家の新規登録件数	4 件 (R3)	10 件/年	
	問題のある空家等の発生抑制	77 件/年 (H28)	77 件/年 (R9)	
	若年・子育て世代の転出入	転入超過 (H30)	転入超過 (R11)	住民基本台帳移動報告
	セーフティネット住宅の登録数	2 戸	215 戸	
	60 歳以上の市民の公共交通満足度	15.9% (R1)	41% (R7)	
	市営住宅の空室率の減少	21.6% (R2)	14.1% (R7)	

(6) 計画の推進（計画策定後）

- 計画で位置づけた施策の事業化を進めます。
- 社会情勢の変化等にあわせて、計画を見直すことが望まれます。

■施策の推進

・既存事業の他、社会資本総合整備交付金等を活用した事業化を検討します。なお、社会資本総合整備交付金の活用には、社会資本総合整備計画への位置づけが必要となりますので、事業化を庁内で調整の上、都道府県等にご相談ください。

◇計画で位置づけた独自施策の事業化に社会資本総合整備交付金を活用した事例

	人口	課題	基本方針・施策（抜粋）	提案事業
東京都府中市	26万人	空き家	・空き家の利活用の推進	・空き家利活用マッチング支援事業
		住宅確保要配慮者	・高齢者・障害者・子育て世帯等の居住の安定確保	・高齢者自立支援住宅改修費助成事業 ・バリアフリー設備設置補助事業 ・障害者等居住支援事業
東京都渋谷区	24万人	良質な住宅ストック	・良質な住宅ストックの形成によるサステナブルな住まいづくりの推進	・宅配ボックス設置助成事業
		マンション	・分譲マンションの老朽化対策と適正管理の推進	・マンションアドバイザー利用助成 ・マンション計画修繕調査費助成 ・IoT活用によるマンション管理支援
石川県輪島市	約2.5万人	地域特性	・輪島の地域特性を活かす	・輪島産材活用住宅助成事業
		活性化	・地域を元気にする	・輪島市定住促進事業 ・空き家対策事業
福井県福井市	26万人	空き家	・空き家対策の推進	・空き家リフォーム支援事業
		地域特性	・誇りと愛着を感じる住環境の維持・形成	・伝統的民家普及促進事業

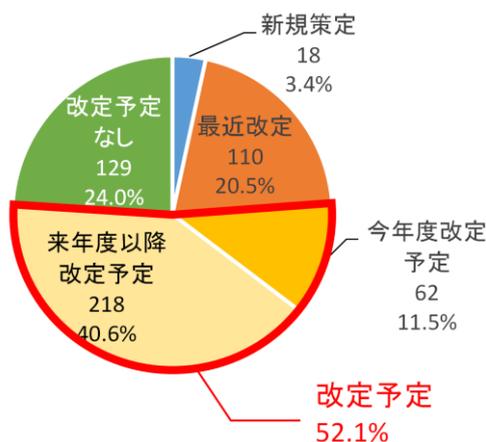
■計画の更新（改定）

・社会情勢の変化等にあわせて、計画を見直すことが望まれます。市町村計画のある市町村のうち、2割は最近改定、5割強が今後改定を予定しています。計画改定（見直し）については、記載例のように、計画期間に併記することが考えられます。

◇記載例

計画期間は令和〇年～〇年の10年間です。ただし、社会情勢等の変化に応じて、〇年毎に計画を見直します。

◇市町村計画の改定予定（n=537、2021年7月国土交通省調べ）



4. 参考

(1) Q & A

Q 1 施策体系列を教えてください

○ 下図施策体系列や全国計画や都道府県などの施策体系を参考にしてください。

◇施策体系列

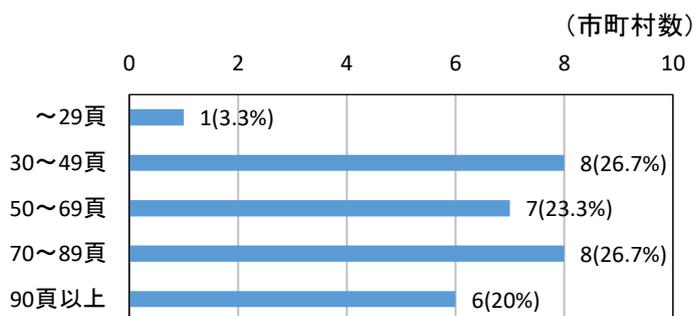


Q 2 計画書のボリュームはどの程度のものになりますか

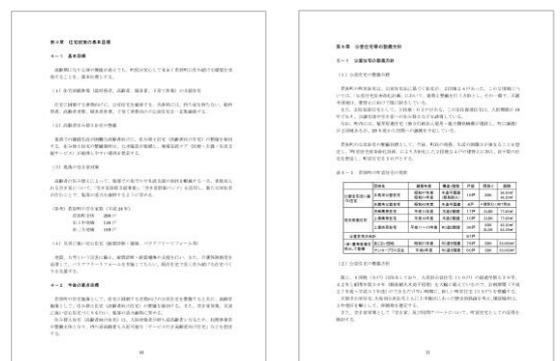
○市町村計画の計画事項については、全国計画及び都道府県計画の計画事項を参考に、それぞれの市町村の事情に合わせて、必要な事項を選択することが考えられます。

○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。

◇2017年以降に新たに策定した市町村計画の本編の頁数 (不詳除く n=30、2021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)



Q3 計画策定にあたっての工夫を教えてください

○「総合計画や関連計画で整理されている現状や課題を活用」「国や都道府県の施策体系をもとに取組む施策を検討した」が多くなっています。

◇市町村計画策定プロセスにおける工夫

(n=537、2021年7月国土交通省調べ)

		統計データが不足している部分はヒアリング等で現状把握を補足した	総合計画や関連計画で整理されている現状や課題を活用した	既往のアンケート調査結果を活用した	総合計画や関連計画の成果指標と同じ成果指標を位置付けた	国や都道府県の施策体系をもとに取組む施策を検討した	その他
全体	n=537	31.8%	66.1%	37.1%	36.1%	48.0%	4.5%
県庁所在市	n=37	48.6%	86.5%	62.2%	67.6%	78.4%	2.7%
特別区	n=23	30.4%	69.6%	56.5%	47.8%	69.6%	0.0%
政令市*	n=17	52.9%	88.2%	52.9%	76.5%	76.5%	0.0%
中核市*	n=48	47.9%	85.4%	56.3%	60.4%	68.8%	10.4%
10万人以上	n=90	36.7%	71.1%	40.0%	38.9%	54.4%	5.6%
5～10万人	n=77	35.1%	62.3%	28.6%	31.2%	46.8%	1.3%
3～5万人	n=58	29.3%	63.8%	37.9%	31.0%	48.3%	13.8%
1～3万人	n=96	25.0%	55.2%	25.0%	28.1%	43.8%	3.1%
1万人未満	n=125	24.0%	64.0%	35.2%	28.0%	31.2%	1.6%

* 県庁所在市と指定都市、中核市は重複している(東京都の県庁所在市(新宿区)は除く)

【その他の内容】

- ・アンケート調査の実施
- ・課題に応じた委員の人选
- ・策定委員会や審議会の諮問
- ・上位計画や国・県のデータを活用し補足 など

Q4 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。

Q 5 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、各課に関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)

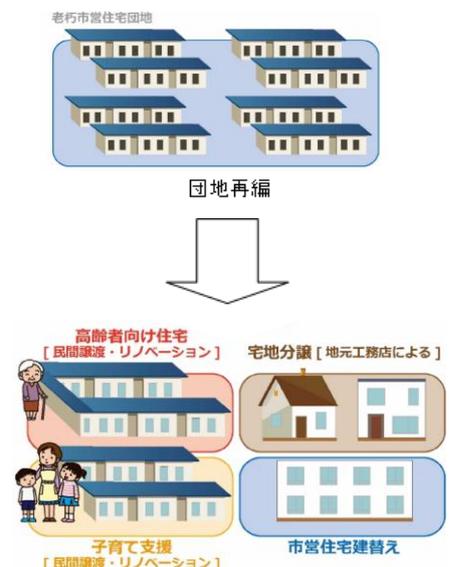
- ・首長からの指示などをきっかけに、計画を策定することとなったが、予算措置もしていなかったため、委託せずに策定した。
- ・主担当1人を他2人がサポートする3人体制で検討を行った。
- ・住宅・土地統計調査や住民基本台帳等の統計調査、アンケート調査により住生活に関する住民のニーズを把握し、策定委員会等で意見を聴取して計画を策定した。

Q 6 市町村計画の重点施策事例を教えてください

市営住宅団地再編プロジェクト(北海道滝川市)

基本施策を横断的に進めるプロジェクトとして、市営住宅団地の再編を計画している。

施策・事業	主体	概要	期待する効果
子育て(ひとり親)支援住宅の整備	民間	・既存住棟を民間事業者へ譲渡 ・民間事業者は国からの改修・家賃補助を活用し、住宅をリノベーションした後運営	・低額所得子育て世帯の住宅確保 ・民間事業者による低廉な家賃で一定程度の広さ、居住環境(平屋)を確保した住宅の供給が可能
単身者向け住宅の整備	民間	・新たな住宅セーフティネット制度を活用した安価な家賃	・低額所得単身世帯の住宅確保 ・民間事業者による低廉な家賃の住宅供給が可能
サービス付き高齢者向け住宅の整備	民間	・既存住棟を民間事業者へ譲渡 ・民間事業者は国からの改修・家賃補助を活用し、住宅をリノベーション及び増築した後運営、従来に比べ安価な家賃	・低額所得高齢者向けの住宅確保 ・民間事業者による低廉な家賃のサービス付き高齢者向け住宅の運営が可能
宅地分譲	民間	・余剰地を地場工務店に売却、工務店は建築条件付宅地分譲 ・地場工務店との連携による特色あるモデルハウスなど魅力創出	・地場住宅関連産業振興 ・良質な住宅の供給
市営住宅建替え	市	・管理戸数縮減に向けた建替え	・住宅確保要配慮者への住宅確保 ・将来人口減に対応した戸数設定 ・地場工務店の産業振興に貢献



Q7 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。
- しかし、地域の需要を踏まえて、市町村で公営住宅の目標管理戸数等を定めた上で施策を展開することは重要です。

■公営住宅供給目標量の設定

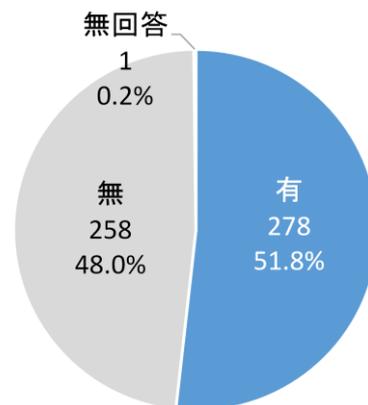
- ・都道府県計画で設定している公営住宅供給目標量は、都道府県の区域内における計画期間内の公営住宅への住み替え需要等に対して、公営住宅の空き室等に対応可能な戸数を勘案して定めるものであり、市町村単位等での詳細な地域特性毎や世帯属性毎の需要に対応したものではなく、計画目標年度における公営住宅の目標管理戸数を定めているものでもありません。
- ・また、若年単身者等も含めた地域における多様な需要への対応や災害時の被災者の応急的・恒久的な住宅確保のためにも、地域における民間賃貸住宅等を活用したセーフティネット住宅の登録推進や家賃低廉化の実施等が望まれています。特に、要支援世帯の需要に対する公営住宅等の供給が十分でない場合には、居住支援と合わせた市町村による家賃低廉化の実施が重要となります。
- ・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が、都道府県計画の公営住宅供給目標量を補うためにも、市町村で地域特性や世帯属性のセグメント別の需要を詳細に把握し、区域内における公営住宅の目標管理戸数のほか、公営住宅を補完するためのセーフティネット住宅の活用方策等を定めた上で、地域の需給ミスマッチ解消等に向けた施策を展開することは重要です。
- ・なお、公営住宅の需要を把握するにあたっては、地域における住宅確保要配慮者の居住の実態や住宅の供給状況について、できるだけ具体的に把握することが重要であり、方法としては下記が考えられます。

⇒公表されている主要な統計調査や「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム（ストック推計プログラム）※」を利用する。

※ <http://www.nilim.go.jp/lab/ibg/contents/SPG/stockProgram.html>

⇒公表されている主要な統計調査等から把握することが困難な内容については、地方公共団体等が独自に行った調査結果等を利用することや支援団体へのヒアリングを行う。

◇公営住宅供給目標量の設定の有無
(n=537、2021年7月国土交通省調べ)



(2) 情報提供 URL・問い合わせ先

■住生活基本法（国土交通省 HP）

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

■地方公共団体の住生活基本計画（国土交通省 HP）

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jyuseikatukihonkeikaku_todoufukennkeikaku_sityousonkeikaku.html ※都道府県計画や「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」など

■2019年以降に新たに計画を策定した市町村（計画が公表されている市町村のみ掲載）

都道府県	市町村	人口	URL
北海道	岩見沢市	8.2万人	https://www.city.iwamizawa.hokkaido.jp/content/detail/3145557/
岩手県	矢巾町	2.7万人	https://www.town.yahaba.iwate.jp/docs/2020090400014/
岩手県	住田町	5.5千人	https://www.town.sumita.iwate.jp/docs/2016050600013/files/07_jyuseikatu.pdf
埼玉県	川口市	60.4万人	https://www.city.kawaguchi.lg.jp/soshiki/01130/040/jyuseikatukihonkeikaku/30701.html
静岡県	長泉町	4.4万人	https://www.town.nagaizumi.lg.jp/soshiki/kensetsu/toshikeikaku/7475.html
大阪府	茨木市	28.2万人	https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/toshiseibi/kyojyuseisaku/menu/jyutakuseisaku/kyojyumasterplan/47293.html
鳥取県	南部町	1.1万人	https://www.town.nanbu.tottori.jp/admin/kensetsu/iji_kouei_juutaku/s141/
広島県	廿日市市	11.7万人	https://www.city.hatsukaichi.hiroshima.jp/soshiki/53/41147.html
熊本県	荒尾市	5.3万人	https://www.city.arao.lg.jp/q/aview/204/19054.html
沖縄県	豊見城市	6.4万人	https://www.city.tomigusuku.lg.jp/municipal_government/46/608/1212
沖縄県	宜野座村	6.1千人	http://www.vill.ginoza.okinawa.jp/archives/16371
沖縄県	八重瀬町	3.1万人	https://www.town.yaese.lg.jp/docs/2021030200015/

■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）

■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）