

# 第6章 施策体系及び具体的施策

## 1 施策体系

<基本目標>	<施策展開の方向>	< 施 策 内 容 >
<b>基本目標1</b> 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成	(1) 脱炭素社会に向けた住まいづくりの推進	a. とっとり健康省エネ住宅の普及と再生可能エネルギーの導入拡大 b. 既存住宅における健康省エネ住宅化改修の普及・促進 c. 県産材を活用した木造住宅の推進
	(2) 良質で安全な住宅ストックの流通促進	a. 住宅の耐震化の促進 b. 住宅の適切な維持管理の促進 c. 既存住宅ストックの流通促進
<b>基本目標2</b> 誰もが安心して豊かに暮らせる住まいの確保	(3) 住宅確保要配慮者の居住の安定の確保	a. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 b. 周辺環境を含む住宅・建築物のバリアフリー化の推進 c. 居住支援協議会活動の充実 d. 多様な居住ニーズへの対応
	(4) 公営住宅の公平かつニーズに応じた供給と適切なストック管理	a. 住宅困窮度の高い世帯への公平かつニーズに応じた供給 b. 人口減少・高齢社会に対応する公営住宅の適切なストック管理 c. 県と市町村の協働・連携による効率的な公営住宅の供給・管理
	(5) 豊かな住生活を支えるコミュニティの形成に向けた取組	a. 地域における居住者のコミュニティ形成に係る意識の醸成 b. 新たなコミュニティ形成のための環境整備
<b>基本目標3</b> 地域資源の活用・掘り起こしによる地域の価値の向上	(6) 地域資源の掘り起こしと活用	a. 木造住宅に関わる伝統技術の継承 b. 建設業・不動産業における働きやすい環境整備の推進 c. 空き家の利活用の促進
	(7) 美しい街なみ・良好な景観の形成	a. 良好な都市景観の形成と都市・地域の記憶・歴史の継承 b. 歴史的建造物の維持保全・活用の推進
<b>基本目標4</b> 災害や犯罪に強い安心して暮らせる地域の実現	(8) 持続可能な居住環境の実現	a. 住宅の耐震化促進と地震に関する情報提供や相談体制の充実 b. 土砂災害・津波による被害の発生防止 c. 災害時の緊急対応と復興支援
	(9) 安心して暮らせる住環境の形成	a. 危険空き家の除却・発生抑制と空閑地の有効活用 b. 犯罪に強い住まいの普及・地域の防犯力の向上

## 2 具体的な施策

### 基本目標1:脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成

#### (1) 脱炭素社会に向けた住まいづくりの推進

##### ① 施策展開の方向

とっとり健康省エネ住宅の普及や、再生可能エネルギーの導入拡大を図ることで、脱炭素社会の実現に向けた住まいづくりを推進します。

また、とっとり健康省エネ住宅の普及により、県民の健康維持・増進を図り、住み慣れた家で健康的に暮らせる良質な住宅ストックの形成を推進します。

あわせて、温室効果ガスの吸収源対策に寄与する県産材を活用した木造住宅の普及により、森林保全と地場産業の活性化を図ります。

#### 脱炭素社会に向けた住まいづくりの推進

a. とっとり健康省エネ住宅の普及と再生可能エネルギーの導入拡大

b. 既存住宅における健康省エネ住宅化改修の普及・促進

c. 県産材を活用した木造住宅の推進

##### ② 具体的な施策

##### a. とっとり健康省エネ住宅の普及

#### とっとり健康省エネ住宅の建設促進

(実施主体:県)

- 新築住宅では2030年までにとっとり健康省エネ住宅(以下「健康省エネ住宅」)が標準となるよう健康省エネ住宅性能基準を満たす住宅への助成等により、建設を促進します。
- 新築住宅等においては住宅の省エネ性能のほか、健康の維持・増進、冷暖房費の削減など健康省エネ住宅の効果等について、工事着手前までに設計者が建築主へ説明する仕組み(省エネ性能説明義務化)を検討するなど、消費者の理解向上を通じて健康省エネ住宅の普及を促進します。
- 戸建住宅に比べて少ないコストで高い省エネ性能の確保が可能な集合住宅について、健康省エネ住宅の性能が確保されるよう事業化が可能な収支計画を作成し、賃貸住宅供給事業者に対して周知を図るとともに、モデル事業の実施により普及を図ります。

#### 住宅の省エネ性能と健康効果等に関する普及啓発

(実施主体:県)

- 健康省エネ住宅によるヒートショックの防止や血圧改善など期待される健康効果に関する情報発信を行います。
- とっとり健康・省エネ住宅推進協議会や外部有識者で構成するとっとり健康省エネ住宅基準検討委員会、県内の有識者、実務者で構成するとっとり健康省エネ住宅基準・検証・普及ワーキンググループなどと連携し、普及に向けた取組を検討します。
- 消費者が健康省エネ住宅の性能を体感できるよう健康省エネ住宅の完成見学会や展示場などの情報を発信します。
- 実際に健康省エネ住宅で暮らす住まい手の感想や入居前後での暮らしの変化などの情報を収集し、広く発信します。
- 健康省エネ住宅の設計・施工実績を有する事業者を公表するなど、消費者が事業者を選択しやすい環境を整備します。
- 一般社団法人全国住宅産業地域活性化協議会が行う無料の住宅相談窓口「じゅう mado」と連携し、消費者に健康省エネ住宅で建設するメリットや掛かり増しとなる概算工事費などの情報を提供します。

#### 健康省エネ住宅の設計・施工に関する技術力向上への支援

(実施主体:県)

- 民間団体との連携により、健康省エネ住宅の設計・施工に関する講習会等の開催や技術情報の提供により、技術力向上を図ります。講習会等の開催にあたっては、健康省エネ住宅の設計・施工を行う登録された住宅事業者に対し、建設に向けた課題等の情報を収集し、課題解決に有効な内容となるよう企画します。
- 県内のすべての住宅事業者が健康省エネ住宅に取り組めるよう断熱性能やエネルギー消費量などの計算を県が支援又は代行する「省エネ計算サポート事業」を実施するほか、断熱・気密の施工サポートなどについて民間団体と連携して取り組みます。
- すべての設計者や施工者が建築主に対して健康省エネ住宅のメリット・効果を説明できるようパンフレットや動画等の説明ツールの充実を図ります。

#### 住宅と福祉の連携による健康省エネ住宅の普及

(実施主体:県・市町村)

- 健康省エネ住宅による健康の維持・増進、効果について、医療関係者や福祉団体へ周知するとともに、市町村と連携して健康省エネ住宅の普及を図ります。

#### 住宅性能が資産価値として適正に評価される仕組みの検討

(実施主体:県)

- 住宅において重要となる「耐震」と「省エネ」の2つの性能が資産価値として適正に評価されるよう健康省エネ住宅の流通専用サイト等の創設を検討します。

再生可能エネルギーの利用拡大によるエネルギー自給率の向上（実施主体：県・市町村）

- 太陽光発電・太陽熱利用機器・燃料電池等の導入を支援することで再生可能エネルギーの利用拡大を図り、エネルギー自給率の向上を図ります。
- 新築住宅等においては再生可能エネルギーの導入による効果等について、工事着手前までに設計者が建築主へ説明する仕組み(再エネ導入説明義務化)を検討します。
- すべての設計者や施工者が建築主に対して再生可能エネルギーの導入の効果等が説明できるようパンフレットや動画等の説明ツールの充実を図ります。

◇ 関連施策

■とっとり健康省エネ住宅普及促進事業

- ①事業者登録制度  
県が開催する技術研修を受講し、審査に合格した技術者が所属する設計又は施工事業者を県が登録し、ホームページで公表しています。
- ②認定制度  
県に登録された事業者により設計及び施工される住宅でとっとり健康省エネ住宅性能基準を満たすものを県が認定します。
- ③助成制度  
県産材を一定量使用した新築木造戸建住宅で県の認定を受けた住宅に対し支援します。  
○条件  
・県登録事業者により設計・施工される新築木造戸建住宅
- ④消費者への普及啓発  
・パンフレット、PR 動画、ホームページ等で健康効果や冷暖房費の削減効果などを発信しています。  
・認定住宅の住まい手にアンケートを行い、暮らしの変化等をホームページで発信しています。
- ⑤事業者への技術支援  
・事業者登録の要件である技術研修を開催しています。  
・登録事業者に対し、健康省エネ住宅を設計又は施工する上で難しい点についてアンケートを行い、事業者の課題解決に向けた研修や現場見学会等を開催しています。

鳥取県住まいまちづくり課

■地域エネルギー設備導入推進事業（鳥取県小規模発電設備等導入推進補助金）

小規模発電設備等の導入の推進と、分散型のエネルギー供給構造を構築するため、市町村と連携して取組を支援します。

○対象事業

県内の小規模発電設備等（住宅用太陽光発電システム、蓄電池、家庭用コージェネレーションシステム、太陽熱利用機器及び薪ストーブ等）の導入に対する補助を行う市町村を支援します。

○補助限度額

- ・太陽光発電システム 1kW 当たり 23 千円、かつ、1 件当たり 115 千円
- ・家庭用燃料電池システム 1 件当たり 60 千円
- ・太陽熱利用機器 1 件当たり 35 千円
- ・薪ストーブ等 1 件当たり 90 千円
- ・定置用リチウムイオン蓄電システム 1kWh 当たり 35 千円、かつ、1 件当たり 200 千円
- ・電気自動車等充給電設備 1 件当たり 200 千円

鳥取県脱炭素社会推進課

## b. 既存住宅における健康省エネ住宅化改修の促進

### 既存住宅における省エネ改修の促進

(実施主体: 県)

- 省エネ改修は、柱や梁などの構造部分を残した改修や既存内外装の撤去を最小限に抑えた改修など既存住宅の状況に応じて改修手法を選択できるよう改修パターンを示し、それぞれの標準コストや補助金、税制優遇等の各種支援制度の周知を図り、普及を進めます。
- リバースモーゲージやリースバックにより、高齢者世帯でも省エネ改修できる事業モデルを検討します。
- 新築住宅に代わる住まいの選択肢として中古住宅の耐震性能と省エネ性能の向上を図るリノベーションの普及を図ります。
- 集合住宅では短期間で改修可能な部分改修の標準的な仕様や工事費、温熱環境の改善効果などについて、家主や賃貸住宅事業者に周知します。
- 金融機関と連携し、中古住宅を健康省エネ住宅に改修する場合の金利優遇や新たな金融商品の開発等を検討します。

### 買取再販による省エネ改修の促進

(実施主体: 県)

- 中古住宅の流通においては、単なるリフォームではなく耐震や断熱の性能を向上させるための支援を検討し、新築住宅と同等の性能の高い買取再販住宅の普及を図ります。
- 性能向上リフォームによる買取再販住宅の普及に向け、事業者と連携し、新築住宅と同等の性能の高い買取再販住宅を活用した宿泊体験などを検討します。

### 既存住宅の長期優良住宅化の推進

(実施主体: 県・市町村)

- 既存住宅の長寿命化を目的として長期優良住宅水準まで性能を向上させる改修の普及を図り、補助金や優遇税制等の各種支援制度を周知します。
- 長期優良住宅化改修においても省エネ性能については健康省エネ住宅の水準まで引き上げるために県独自の支援を検討します。

### 住宅の省エネ性能と健康効果等に関する普及啓発(再掲)

(実施主体: 県)

- 健康省エネ住宅によるヒートショックの防止や血圧改善など期待される健康効果に関する情報発信を行います。
- 消費者が健康省エネ住宅の性能を体感できるよう健康省エネ住宅の完成見学会や展示場などの情報を発信します。
- 実際に健康省エネ住宅で暮らす住まい手の感想や入居前後での暮らしの変化などの情報を発信します。

#### 健康省エネ住宅の設計・施工に関する技術力向上への支援(再掲)

(実施主体:県)

- 民間団体との連携により、健康省エネ住宅の設計・施工に関する技術情報の提供や講習会等の開催により、技術力向上を図ります。
- 健康省エネ住宅の設計・施工を行う県に登録された事業者に対し、建設に向けた課題等の情報を収集し、必要な研修等を企画します。
- 県内のすべての事業者が健康省エネ住宅に取り組めるよう省エネ計算や断熱・気密の施工など民間団体と連携して支援します。
- すべての設計者や施工者が建築主に対して健康省エネ住宅の必要性を説明できるようパンフレットや動画等の説明ツールの充実を図ります。

#### 住宅と福祉の連携による既存住宅の省エネ改修の普及

(実施主体:県・市町村)

- 住宅の規模や所有者の自己資金などに応じて選択できる改修パターンを示し、医療関係者や福祉団体と連携して既存住宅における断熱改修の普及を検討します。

#### 既存住宅における再生可能エネルギーの導入促進

(実施主体:県・市町村)

- 既存住宅においても太陽光発電等の再生可能エネルギーの導入を進めていくため、住宅所有者に対する支援を検討するとともに、住宅の屋根を事業者に提供し、住宅所有者の費用負担がない形で太陽光発電設備を設置できるPPAモデルの普及拡大を図ります。

#### 省エネ性能が高い高効率設備機器の導入促進

(実施主体:県・市町村)

- 住宅で消費されるエネルギーで最も多い給湯の省エネ化を進めるため、高効率給湯設備による電気料金の削減効果等について普及啓発を行います。
- LED 照明や、省エネ性能の高い冷蔵庫やエアコンなどの家電製品へと更新していくことによる省エネ効果について普及啓発を行います。

#### 住宅の省エネ化に関する相談体制の充実

(実施主体:県・市町村)

- 非営利団体である一般社団法人全国住宅産業地域活性化協議会が行う無料の住宅相談窓口「じゅう mado」などと連携し、既存状況調査やファイナンシャルプランによる改修プランの提案など、行政では対応できないきめ細やかな相談支援体制の充実を図ります。

◇ 関連施策

■ 県独自の既存住宅改修基準を策定

令和2年1月に策定したとっとり健康省エネ住宅性能基準では新築戸建住宅を対象としていましたが、改修版の基準を新たに創設し、基準に適合する住宅を『Re NE-ST』（リネスト）として認定します。また、認定対象範囲については集合住宅を含む全ての住宅に拡げます。  
 《とっとり健康省エネ住宅性能基準》

区分	国の省エネ基準	ZEH (ゼッチ)	Re NE-ST (改修基準)	NE-ST (新築基準)		
				T-G1	T-G2	T-G3
基準の説明	次世代基準 (H11年)	2020年標準政府推進	冷暖房費を抑えるために必要な改修レベル	冷暖房費を抑えるために必要な最低限レベル	経済的で快適に生活できる推奨レベル	優れた快適性を有する最高レベル
断熱性能 U <sub>A</sub> 値	0.87	0.60	0.48	0.48	0.34	0.23
気密性能 C値	—	—	—(推奨1.0)	1.0	1.0	1.0
冷暖房費削減率	0%	約10%削減	約30%削減	約30%削減	約50%削減	約70%削減
世界の省エネ基準との比較						

鳥取県住まいまちづくり課

■ 既存住宅の省エネ改修手法別の工事費と各種支援制度

既存住宅の改修では住宅の規模や所有者の自己資金など様々な条件があることから以下の3つの改修パターンを示して普及を進めます。県としては未来に残す住宅の性能として全面改修『Re NE-ST』（リネスト）を推奨します。

パターン	全面改修『Re NE-ST』	ゾーン改修	部分改修
イメージ			
工事概要	家全体を断熱材で包み込む改修	居間や浴室、トイレ、寝室など生活空間を限定して行う改修	窓など熱が逃げやすい箇所を部分的に改修
対象者 (ターゲット)	・住宅購入を検討する世帯 (新築に代わる新たな選択肢として普及を図る) ・買取再販事業者 など	・普段使用しない部屋が多い、コストを抑えて改修したい世帯 (子供部屋等が余っている、高齢になり1階で生活したい)	・コストをかけず、少しでも省エネ・快適性を向上させたい世帯 ・一定の断熱性があり、さらに性能を向上させたい世帯
断熱性能	0.48(T-G1)	0.48(T-G1 断熱範囲のみ)	ZEH~国の省エネ基準
認定	あり	なし	なし
光熱費削減	◎	○	△

鳥取県住まいまちづくり課

■ 住宅相談窓口「じゅう mado」

非営利団体である一般社団法人全国住宅産業地域活性化協議会は、国土交通省所管の「住宅ストック維持向上促進事業」を活用し全国8カ所で無料の住宅相談窓口「じゅう mado」を開設。県内では米子市に設置されており、相談対応の専門職員が常駐。

＜主な相談対応業務＞

- ・住宅の既存状況調査（インスペクション）の実施
- ・ファイナンシャルプランナーによる改修予算の検討
- ・建築士による改修方法の提案と概算工事費の算出
- ・工務店等が行った見積書のチェック等

鳥取県住まいまちづくり課

### c. 県産材を活用した木造住宅・建築物の普及

#### 県産材を活用した木造住宅への助成

(実施主体:県)

- とっとり住まいる支援事業により県産材を活用した木造住宅の建設及び改修を支援し、県産材の利用拡大、県内木造住宅産業の振興を図ります。

#### 県産材を活用した住宅・建築物の普及・啓発

(実施主体:県)

- 木造住宅関係団体が県産材を活用した木造住宅のPRを目的に開催するイベント等を支援し、県産材を活用した木造住宅の良さを広く県民に対して周知を図ります。
- CLT・LVL 等の新製品・新技術を活用した木造住宅の普及促進を図ります。
- 中規模建築物の木造化は非木造に比べて設計難易度が高く、木造化の普及が進まない一因となっていることから、中規模木造建築物の設計ガイドブックを作成し、設計者に対して周知を図るとともに、モデル事業の実施により普及を図ります。

#### ◇ 関連施策

##### ■ とっとり住まいる支援事業

木造住宅の新築及び県産材を使用した住宅改修に対する助成を通じて、地場産業の振興と県民の住まいづくりを支援します。

○ 助成金額

- ・新築（100万円上限） ・改修（50万円上限）

○ 条件1

- ・県内事業者によって木造住宅を新築（新築の場合）
- ・県産材を使用（新築・改修）

○ 条件2 条件1を充たす場合、条件2の支援項目の利用が可能となります。

- ・県産規格材及び機械等級区分構造材使用による増額（新築）
- ・県産内外装材、CLT材活用（新築）
- ・子育て世帯（新築・改修） ・三世同居（新築・改修） ・伝統技能活用（新築・改修）

鳥取県住まいまちづくり課

##### ■ 鳥取県木造住宅生産者団体活動支援事業

県民に広く県産材を使用した木造住宅や伝統技術の魅力を伝え、需要の拡大を推進する活動を支援することにより、地場産業の振興と住宅生産者の活性化を促すとともに、伝統技術の継承に資することを目的に、木造住宅の建設に携わる団体が県民等を対象に行う次の目的を達成する事業を支援します。

○ 対象事業：木造住宅の普及推進・伝統技術の良さと普及推進

○ 補助金額：補助対象経費×1/2（補助金上限額；2,500千円）

鳥取県住まいまちづくり課

##### ■ 県産材を活用した木製内窓の普及

建物の断熱性能を低コストで効果的に上げるには既存の窓の内側に窓（内窓）を設置する手法が有効です。内窓の枠部分には熱を通しにくい木材を使用することで断熱性能の高い窓となります。県内では県産材を活用した内窓の開発が進められており、商品化されれば建築物の断熱性能の向上とともに温室効果ガスの削減にもつながります。





③ 成果目標

施策	評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (令和12年)
1. とっとり健康省エネ住宅の普及と再生可能エネルギーの導入拡大	新築木造戸建住宅に対する健康省エネ住宅の割合	14.0% (R2年度末)	100.0%
	家庭における再生可能エネルギーの割合 (太陽光発電設備導入割合)	5.9% (H30年)	15.0%
2. リノベーションによる既存住宅の価値の向上	全住宅ストックに対する高断熱住宅ストックの割合	11.5% (H30年)	27.9%
3. 県産材を活用した木造住宅の推進	一戸建住宅着工数のうち、県産材を活用した在来軸組工法による木造住宅着工割合	42.4% (R2年度末)	53.7%

## (2) 良質で安全な住宅ストックの流通促進

### ① 施策展開の方向

住宅の耐震化を促進し、安全な住宅ストックの形成を図り、適切に維持管理された住宅の流通を促進することにより良質な住宅を供給します。

#### 良質で安全な住宅ストックの流通促進

- a. 住宅の耐震化の促進
- b. 住宅の適切な維持管理の促進
- c. 既存住宅ストックの流通促進

### ② 具体的な施策

#### a. 住宅の耐震化の促進

##### 住宅の耐震化に係る施策等の普及啓発 (実施主体: 県・市町村)

- 住宅の耐震化の必要性、補助制度、減税に関する情報を県広報、市町村広報、自治会回覧等により定期的に提供し、住宅所有者に制度の周知を図ります。
- 市町村と連携して、実際の住宅を使用した耐震診断、改修についての耐震化学習会を地区単位で開催するとともに、出張説明会や戸別訪問等を実施します。
- 耐震化に関する補助金申請者との契約により工事施工者等が、申請者の委任を受け補助金の受領を代理できる制度の普及に取り組みます。

##### 低コスト耐震改修工法の普及啓発 (実施主体: 県・市町村)

- 比較的低廉な費用負担で耐震改修を実施できる低コストの耐震改修工法について、広く所有者・建築士事務所・建築工事業者等へ普及・啓発を行い、耐震化の促進を図ります。

##### 住宅耐震化総合支援事業による耐震化の施策推進 (実施主体: 県・市町村)

- 戸別訪問等を実施するなど、住宅耐震化に向け積極的な取組を行うため、市町村は住宅耐震化総合支援事業を基に、耐震化を促進する取組に関する「住宅耐震化緊急促進アクションプログラム」を策定し、毎年耐震改修に係る支援目標を設定するとともに、実施・達成状況を把握・検証し、ホームページに公表して対策を進めます。

### 屋根瓦の耐震対策の普及

(実施主体:県・市町村)

- 住宅の耐震化には、屋根瓦の耐震化も有効な対策であるため、住宅所有者の屋根瓦の耐震対策の支援を行うとともに、補助制度の周知を図ります。
- 業界団体と連携して、屋根施工業者に耐震・耐風対策に係る技術研修会等を開催して、技術力の向上を図ります。

### ブロック塀の撤去・改修と木塀の導入促進

(実施主体:県・市町村)

- 建築基準法に適合していない危険なブロック塀の安全対策として、補助制度に関する情報を県・市町村広報、自治会回覧等により定期的に提供し、ブロック塀所有者のブロック塀撤去・改修の支援を行い、対策を進めます。
- 地域の安全性向上と良好な景観形成に寄与する木塀の設置を支援し、普及を図ります。
- 鳥取の景観に馴染む木塀の設置事例の収集、建築士や学生などから木塀の新しいデザインを募り情報発信するほか、県有施設での積極的な導入を検討します。

### 買取再販による耐震改修の促進

(実施主体:県)

- 事業者が再販目的で買い取った住宅の耐震改修の促進を図ります。

### 既存住宅の長期優良住宅化の推進(再掲)

(実施主体:県・市町村)

- 既存住宅の長寿命化を目的として長期優良住宅水準まで性能を向上させる改修の普及を図り、補助金や優遇税制等の各種支援制度を周知します。
- 長期優良住宅化改修においても省エネ性能については健康省エネ住宅の水準まで引き上げるために県独自の支援を検討します。

## ◇ 関連施策

### ■ 鳥取県木造住宅耐震化業者登録制度

- 木造住宅の所有者が、耐震化を行うにあたり「誰に頼んだらよいか分からない」、「信頼できる業者が分からない」という不安を解消するため、木造住宅の耐震化に関して一定以上の知識を有する建築士、建築施工管理技士又は建築大工技能士が所属する建築士事務所、建築(大工)工事業者を登録し、ホームページなどで公表しています。
  - ・ 建築士事務所：建築士が所属し、耐震診断、補強設計、工事監理を行う
  - ・ 建築(大工)工事業者：建築士、建築施工管理技士又は建築大工技能士が所属し耐震改修を行う
- 建築士、建築施工管理技士又は建築大工技能士の木造住宅の耐震化に関する一定以上の知識の確認は、県が実施する考査(試験)により行っています。

鳥取県住まいまちづくり課

### ■鳥取県震災に強いまちづくり促進事業

住宅の耐震化を進めるため、住宅の耐震診断・耐震設計・耐震改修に係る費用を市町村を通じて助成します。

#### 【住宅の耐震診断・改修設計・耐震改修】

##### ○補助対象

- ・平成12年5月31日以前に建築された一戸建住宅

##### ○助成額

- ・耐震診断：耐震診断費用の2/3以内89,500円  
(設計図書がある場合は72,600円)が上限
- ・耐震補強設計：設計費用1/2以内12万円が上限
- ・耐震改修工事：工事費の4/5(平成12年5月31日以前)100万円が上限

#### 【屋根瓦の耐震対策】

##### ○補助対象

- ・倒壊の危険性が低いと判断されたもの
- ・耐震改修を実施したもの
- ・土葺き瓦屋根から棧瓦葺き屋根に改修するもの
- ・耐震改修を併せて行う住宅

##### ○助成額(以下は県が実施している額であり、市町村によっては制度がない場合もあります)

- ・工事費の1/3以内で30万円が上限

#### 【ブロック塀耐震対策】

##### ○補助対象

- ・避難路沿い、不特定の者が通行する道に面したブロック塀で安全対策が必要と判断された危険性の高いもの

##### ○助成額

	避難路沿い	不特定の者が通行する道に面する
除却	工事費の2/3以内 30万円が上限	工事費の2/3以内 15万円が上限
改修	工事費の1/3以内 20万円が上限	工事費の1/3以内 10万円が上限

鳥取県住まいまちづくり課

## b. 住宅の適切な維持管理の促進

### 戸建住宅の評価に係る技術者の育成

(実施主体:県・市町村)

- 民間団体が行うインスペクター(住宅診断士)の養成に係る講習会等の取組と連携し、戸建住宅の評価に係る技術者の育成を推進します。

### 戸建住宅に係る評価手法の適正化

(実施主体:県・市町村)

- 既存住宅建物状況調査(インスペクション)を活用し、自らが所有する住宅の価値を適正に評価することで必要なリフォームや売買などの検討を促し、市場の活性化を促進します。

### 住宅リフォーム瑕疵保険の普及

(実施主体:県・市町村)

- 県民に対してリフォーム瑕疵保険制度の普及啓発を行うことにより、保険加入率の向上を図り、工事検査による適正なリフォーム工事の実施を推進します。

- 所有者自らの住宅の設計、施工、修繕等に関する情報を蓄積・活用するため、住宅履歴情報サービス等の利用を促進し、適切な維持管理の実施を推進します。

◇ 関連施策

**■住宅履歴情報サービス（いえかるて）（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会**

住宅履歴情報（いえかるて）とは、住宅の設計、施工、維持管理、権利及び資産等に関する情報で、いつ、だれが、どのように新築や修繕、改修・リフォーム等を行ったかを記録する住まいの「履歴書」です。

住宅を世代にわたって住み継いでいくには、点検や修繕等の維持管理がきちんと行われる必要があります。適切な維持管理には住宅履歴情報が不可欠です。住宅履歴情報があれば、見えないところでも住宅の状況が把握でき、買主が安心して購入できることから中古住宅市場で適切な評価を受けることが期待できます。

住宅履歴情報は、自分で保管するだけでなく、情報サービス機関を利用して保管することもできます。

**■情報サービス機関を利用した住宅履歴情報の充実・蓄積・活用のイメージ**

情報サービス機関

出典：（一社）住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会HP

**■リフォーム瑕疵保険（国土交通省住宅局住宅生産課）**

リフォーム時の検査と保証がセットになった保険制度で、リフォーム工事を請け負う事業者が加入するものです。

<特徴>

- ①保険へ加入する事業者は、保険法人へ登録します。登録された事業者について、保険利用件数などの情報を公開します。
- ②リフォーム工事の施工中や工事完了後に、第三者検査員（建築士）による現場検査を行うことにより、質の高い施工が確保されます。
- ③工事に欠陥が見つかった場合に、補修費用等の保険金が事業者（事業者が倒産等の場合は発注者）に支払われ、無償で直してもらうことができます。

出典：国土交通省住宅局住宅生産課 住まいの安心総合支援サイトHP

### c. 既存住宅ストックの流通促進

中古住宅を安心して選択できる仕組みの普及

(実施主体: 県・市町村)

- 中古住宅の売買において、売り手・買い手の双方が安心して取引ができるよう既存住宅建物状況調査(インスペクション)や既存住宅売買瑕疵担保保険、既存住宅性能表示制度、住宅履歴情報サービス等の普及を促進します。
- 空き家期間が長期化すると老朽化が進み、活用するには多額の修繕費用が必要となることから、所有者に対して空き家の長期化によるリスクの周知を図ります。

既存住宅建物状況調査の普及促進

(実施主体: 県・市町村)

- 空き家の売買時等に実施する既存住宅建物状況調査(インスペクション)等に対して支援を行い、空き家(中古住宅)の購入検討者の不安解消に資する制度の普及を促進します。

#### ◇ 関連施策

##### ■ 既存住宅状況調査等支援事業

空き家(中古住宅)の購入検討者の不安解消に資する制度の普及を促進するとともに、空き家利活用の訴求強化を図るため、空き家の売買時等に実施する既存住宅建物状況調査(インスペクション)を支援します。

##### ○ 補助対象者

空き家の売買時等に既存住宅建物状況調査(インスペクション)を行う、以下のいずれかに該当する既存住宅の所有者(市町村経由の間接補助)

- 1) 不動産登記簿に所有者として登記されている者
- 2) 固定資産税課税台帳に所有者として登録されている者
- 3) 買主として、上記1) 2) に該当する者と売買契約を締結している者

##### ○ 補助対象経費

既存住宅建物状況調査(インスペクション)及び既存住宅売買瑕疵担保保険加入に要する経費

##### ○ 補助額

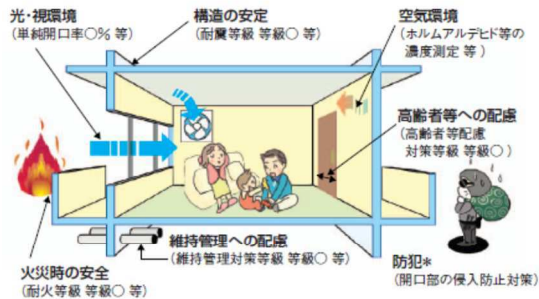
50千円/件(補助率 1/2)

鳥取県中山間地域政策課

##### ■ 既存住宅性能表示制度

既存住宅(中古住宅)を対象とした性能表示制度です。現況検査では、外壁などに生じている「ひび割れ」や床の「傾き」、壁や天井の「漏水等のあと」などについて検査し、劣化等の状況を容易に把握しやすいように、検査結果に基づいた総合的な判定を行います。

住宅の現況や性能がわかるので、既存住宅の売買や、修繕・維持管理に役立ちます。



\*平成18年4月に、開口部の侵入防止対策を表示する項目が追加されました。

出典：国土交通省住宅局住宅生産課パンフレット

■「既存住宅売買瑕疵担保責任保険」（（財）住宅保証機構）

中古住宅の検査と保障がセットになった保険制度で、購入した中古住宅に一定の瑕疵があった場合に、その補修費を補償します。

この保険には、「宅建業者販売タイプ」と「個人間売買タイプ」の2種類があります。

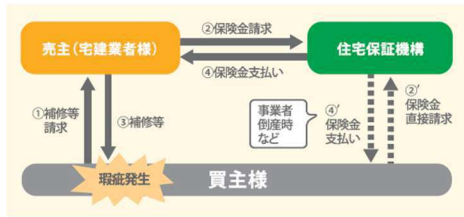
<特徴>

①宅建業者販売タイプ

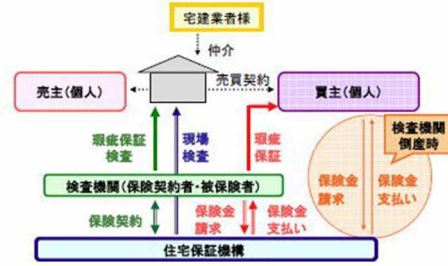
売主（宅建業者）が加入し、宅建業者が保険金を受け取り、瑕疵担保責任を履行します。

②個人間売買タイプ

既存住宅を検査し、買主に対して保障を行う検査事業者が加入し、検査事業者が保険金を受け取り、瑕疵担保責任を履行します。検査事業者と保険事業者による二重の検査を実施します。



①宅建業者販売タイプ



②個人間売買タイプ

出典：財団法人 住宅保証機構 HP

③ 成果目標

施策	評価指標	現状値 (基準年度)	目標値 (令和12年)
1. 住宅の耐震化の促進	新耐震基準に適合する住宅ストックの割合	84.9% (H30年)	92.0%
	認定長期優良住宅のストック数	2,717戸 (R1年度末)	6,000戸
2. 住宅の適切な維持管理の促進	住宅の利活用期間	39.6年 (H30年)	45.5年
	リフォームの市場規模	268億円 (H28年)	592億円
3. 既存住宅ストックの流通促進	既存住宅流通の市場規模	93億円 (H30年)	539億円
	既存住宅流通量に占める既存住宅売買瑕疵保険に加入した住宅割合	15.2% (R1年度末)	28.4%
	住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合	15.6% (R1年度末)	50.0%