資料３

第５次徳島県住生活基本計画

（素案）

令和　年　月

徳　島　県

目　次

はじめに　・・・

はじめに

【計画の背景と目的】

住宅は、人生の大半を過ごす、欠くことのできない生活の基盤であり、家族と暮らし、人を育て、憩い、安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点でもある。

また、住宅は、都市や街なみの重要な構成要素であり、安全、環境、福祉、文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼすという意味で、社会的性格を有するものである。

徳島県では、平成 18 年６月に制定された「住生活基本法」の理念に則り、「住生活基本計画（全国計画）」に即しつつ、平成 19 年３月の「徳島県住生活基本計画」策定以降、数次にわたる見直しを経てきたこれまでの計画に基づき、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図ってきた。

こうした中、気候変動対策や大規模地震等への備え、住宅セーフティネットの構築など、引き続き対応が求められる普遍的な課題がある一方で、全国計画においても中長期的な展望として見据える 2050 年に向けては、急激な人口減少や少子高齢化の更なる進行、世帯数の減少や単身世帯の増加といった、住生活の前提となる社会構造の大きな変化が見込まれている。

この「第５次徳島県住生活基本計画」は、こうした 2050 年を見据えた社会経済情勢の変化等を踏まえ、これからの住宅政策における理念や基本的な方針、推進すべき施策や目標を定め、県民や市町村、民間事業者等にわかりやすく提示することにより、県民等の協力を得ながら、施策の総合的かつ計画的な推進を図ることを目的に策定するものである。

【計画の位置づけ】

本計画は、住生活基本法に基づく「都道府県計画」であり、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法律（以下「住宅セーフティネット法」という。）に基づく「都道府県賃貸住宅供給促進計画」、及び高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づく「都道府県高齢者居住安定確保計画」を兼ねるものである。

また、本県の「総合計画」の趣旨に則り、住宅政策上の課題の解決に向けた方針や施策を具体化したものであり、「国土強靭化地域計画」をはじめとする他分野の計画との調和を図り定めるものである。

加えて、県の住宅施策に係る事業計画の策定や、市町村が地域の実情に応じた住宅施策を展開していく上での指針となるものである。

【計画の期間】

本計画は、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の基本となる計画という性格に鑑み、また、全国計画との整合を図る観点から、計画期間を令和８年度から令和 17 年度までの 10 年間とする。

計画に基づく施策の実施にあたっては、ＰＤＣＡサイクルを確立し、実施した施策や事業の効果を検証し、改善を実施するものとする。

また、今後の社会情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえ、原則として５年ごとに見直しを行うものとする。

第１　徳島県の住宅・住環境を取り巻く現況と課題

【本県の人口・世帯や住宅ストック等の状況】

（人口・世帯・経済）

○　本県の人口は、令和７年国勢調査（以下「令７国調」という。）の速報値で 675,489 人となっており、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計（以下「将来推計」という。）では、2050 年に約 48 万１千人まで減少し、2020 年（719,559 人）から 30 年間で３割以上減少すると予測されている。

○　少子高齢化の進行が続いており、65 歳以上の高齢者が人口に占める割合は、将来推計では 2050 年に 44.8％まで増加し、およそ２人に１人が高齢者になると予測されている。

○　一方、子どもに関する状況として、出生数は減少を続けており、昭和 50 年頃には年間１万２千人規模であった出生数が、令和６年には 3,547 人にまで落ち込むなど、大幅な減少となっている。合計特殊出生率も令和６年で 1.32 に低下し、また、晩産化も進行しており、第１子から第３子までの出生時の母の平均年齢は、平成 13 年と比較して約２～３歳高くなっている。

○　これまで人口減少下にあっても増加を続けてきた世帯数については、令７国調の速報値で 304,292 世帯（施設等の世帯を含む。）となり、前回の調査（令和２年：307,358 世帯）から減少へ転じ、ついにピークアウトを迎えた。将来推計では、2050 年に一般世帯数が約 24 万２千世帯まで減少すると予測されている。

○　世帯構成の割合を見ると、一世帯あたりの人員の減少が進んでおり、将来推計では、「単身世帯」が 2050 年に 42.9％に達し、半数に迫る割合を占めると予測されている。特に高齢者単身世帯は、2020 年から 2050 年の間でおよそ倍増（2050 年に 25.3％）すると見込まれている。

○　ライフスタイルの変化として、共働き世帯と専業主婦世帯の割合は、昭和 55 年にはおよそ６対４（共働き 60.8％、専業主婦 39.2％）であったが、平成 12 年頃からその差がさらに拡大し、令和２年にはおよそ７対３（共働き 73.7％、専業主婦 26.3％）となっており、共働き世帯の主流化が進んでいる。

○　経済面では、実質賃金指数がほぼ横ばいで推移する中、住宅に係る建築費指数が大幅に上昇し、直近５年間で約 34％増加するなど、住宅取得時の費用負担への影響が懸念される状況にある。

（住宅ストック）

○　県内の住宅数は、令和５年住宅・土地統計調査（以下「令５住調」という。）で

は約 38 万 9 千戸に達し、一世帯あたりの住宅数は 1.27 に達している。今後は世帯数の減少が本格化することから、空き家の更なる増加が懸念される。

○　居住世帯のある住宅の所有関係を見ると、持ち家率は長年にわたり 7 割前後で推移しており、令 5 住調では 71.9%となっている。構造別に見ると、住宅全体の約 3 分の 2（180,500 戸）を木造が占めており、その 3 割程度が昭和 55 年以前のストックである。

○　住宅の耐震化率は令 5 住調ベースで 86%となっており、耐震化率の上昇は全国的にも鈍化傾向にある。

○　新設住宅着工戸数については、令和元年度までは年間 4 千戸程度で推移していたが、近年は年間 2,600～3 千戸程度で推移している。なお、持ち家に占める木造の割合は徐々に上昇傾向にある。

○　利用予定のない「その他の空き家」は、令 5 住調では 47,600 戸に増加し、住宅ストックに占める割合は 12.2%となっている。5 年前と比較すると市部での増加が顕著である一方、郡部では空き家総数の約 7 割を「その他の空き家」が占めるなど、地域ごとの課題が見られる。

○　令和 6 年時点の利用予定のない空き家のうち、6 割超が「相続」により取得されたものであり、今後も、世帯数の減少や高齢化を背景に、多くの住宅が相続されることが見込まれる。

（居住水準）

○　住宅・土地統計調査による居住面積水準の充足について、全体としての最低水準未満率は、近年 4 %程度で大きな変化はないものの、借家や単身世帯において高くなっている。

○　郵便局・銀行や緊急避難場所等の公共公益施設との距離について、5 年前と比較すると、大きな変化ではないものの、「緊急避難場所」や「駅」が 1 km 以内にある割合は増加した一方で、郵便局・銀行や公民館・集会所、公園、医療機関については 1 km 以内にある割合が減少している。

（住宅セーフティネット）

○　公営住宅ストックは、令和 7 年度末における県営・市町村営の合計で約 1 万 7 千戸が管理されているが、高経年ストックの割合が高く、特に市町村営住宅においては 10 年後に築 50 年超となる住宅が 8 割程度となっている。

○　令和 7 年度末における県営住宅の入居世帯のうち、65 歳以上の高齢者のみの世帯が占める割合は 48.7%、ひとり親世帯が占める割合は 6.7%となっており、県内全体と比べて高い割合となっている。

○　高齢者のいる世帯は、令和２年国勢調査では 146,952 世帯と増加が続いており、そのうち単身世帯が占める割合は 28.8%、夫婦世帯が占める割合は 29.8%と、こちらも増加が続いている。**（Ｒ７国調結果により更新）**

○　高齢者の居住する住宅のバリアフリー化※1率は、令５住調で 43.4%となっており、特に、手すり設置については過半の住宅（55.1%）で行われている。また、高齢者人口に対する生活支援サービス付き住宅※2の割合は、令和７年度末で 2.74%となっている。

※１　２か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
※２　有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング（公営住宅）、サービス付き高齢者向け住宅　等

（住宅産業）

○　住宅の流通における既存住宅のシェアは増加傾向にあり、新築（持ち家）を含めた全流通戸数に対するシェアは、新築が減少している影響もあるものの、令和５年で約３割に達している。既存住宅の購入により取得された持ち家の建築時期別戸数を見ると、平成 30 年から令和５年の５年間で、「昭和 56 年から平成２年」、次いで「平成 13 年以降」に建てられた住宅の戸数が増加している。

○　持ち家におけるリフォーム実施戸数の住宅ストックに占める割合は、令和元年～５年の平均で 6.3%と上昇傾向にあり、また、民間におけるリフォーム市場の規模も拡大傾向にある。

○　住宅建設の担い手である大工従事者数は減少が続いており、昭和 55 年には 8,473 人であったが、令和２年には 2,230 人と約４分の１まで減少している。一方、木造軸組構法において、施工の省力化・合理化を目的にプレカット木材を使用している割合は、全国値で、平成元年の７%から令和５年には 95%に達するなど、普及・一般化が進んでいる。

○　「建築ＢＩＭ※」の導入については、導入済み設計事務所の多くがプレゼン能力の向上や設計業務の生産性向上などの効果を感じている一方で、導入費用や技術習得への時間といった課題も感じている。なお、現在は未導入でも、将来的には導入の意向を持っている事務所も少なくない。

※　Building Information Modeling：コンピュータ上に作成した主に３次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステム（全国計画から引用）
「２次元ＣＡＤ」と比較して、例えば次のような効果が期待される。
・　３次元でわかりやすく表現できるため、関係者間のコミュニケーションや理解度が向上
・　各設計図書（平面図、立面図、断面図など）間の整合性の確保が容易
・　属性情報を含めてデータ化されるため、維持管理段階も含めたコスト管理等に活用可能

（切迫する巨大地震）

○　今後 30 年以内に 60～90%程度以上の確率で発生するおそれのある「南海トラフを震源とする地震」において、本県では、最大で震度６弱から７の揺れが発生し、

建物の倒壊等による被害※は、最大で全壊・焼失棟数 81,100 棟、死者 21,700 人に上ると予測されている。

※　徳島県南海トラフ巨大地震被害想定（令和８年２月）

○　また近年、「令和６年能登半島地震」や「令和８年熊本地震」など、直下型地震による甚大な被害も発生しており、本県においても、国内最大級の活断層である「中央構造線活断層帯」を震源とする直下型地震への備えも急務となっている。

【第４次計画の進捗状況】

令和４年３月に策定した第４次計画では、令和３年度から令和 12 年度までの 10 年間を計画期間とし、「『新たな日常』への対応」「『カーボンニュートラル』への貢献」「『住まいのレジリエンス』の確保」の３つを重点テーマとして掲げ、施策を推進してきた。

計画期間の中間時点において、設定した評価指標の達成状況や施策の実施状況を検証した結果、順調に推移している分野がある一方で、社会情勢や県民の意向等が障壁となって、十分に進捗していない分野もある。

重点テーマ１：「新たな日常」への対応

（順調）相談体制の充実とリフォーム等の進展：県が設置する住宅相談窓口での相談件数（年 516 件）が目標（年 500 件）を上回ったほか、リフォーム実施率や高齢者住宅のバリアフリー化率も概ね計画通りに推移している。

（難航）「建築ＢＩＭ」の普及：公共発注に係る設計事務所の導入割合が 47.4%にとどまり、中間目標（60%）に未達。導入費用や技術習得の時間確保が課題を上回るメリットを感じられるかが課題となっている。

重点テーマ２：「カーボンニュートラル」への貢献

（順調）既存住宅流通と省エネ化の進展：「既存住宅の流通シェア（29.6%）」や「省エネルギー対策がされている住宅の割合（23.3%）」が、それぞれ中間目標（27%、23%）を達成。市町村における木材利用の取組なども着実に進んでいる。

（難航）市町村主体による空き家の利活用：空き家を拠点として活用する市町村数が 11（中間目標 16）にとどまっており、様々な活用主体、活用方法の模索が必要となっている。

重点テーマ３：「住まいのレジリエンス」の確保

（順調）空き家除却等の安全確保と高齢者向け住宅の供給：「老朽危険空き家等の解消件数」が順調に推移しているほか、「高齢者世帯に対するサービス付き高齢者向け住宅等戸数の割合（88.9%）」が中間目標（88%）を上回っている。

（難航）住宅の耐震化：「費用負担（26%）」や「高齢で長く住まない（20%）」等の理由から耐震化に消極的な層が存在し、「おおむね解消」には至っていない。減災対策も含めた促進が求められている。

【全国計画で示された方向性】

国が定める「住生活基本計画（全国計画）」について、令和８年３月に新たな計画が閣議決定された。

同計画では、人口や世帯数の減少に伴う生産年齢人口の減少や単身世帯の増加、相続住宅の増加といった、2050 年までに想定される変化等を見据え、**市場機能の進化を通じて住宅ストックの価値を最大限に活用**しつつ、**人生 100 年時代の住生活を支える基盤を再構築**していくことで、国民それぞれの暮らし・住まいの Well-being を満たす（多様なライフスタイルに応じた住生活の幸福度を高める）政策を本格的に推進することとされている。

これらを実現するための「主な取組方策」として、以下の４点が掲げられている。

- **ニーズに応じた住宅を適時適切に確保できる循環型市場の形成**：ニーズに応じた持家・賃貸住宅を選択できる市場の形成、ライフスタイルに適した住替え・リフォームの円滑化　等

- **インフラ・居住環境の整った既存の住宅・住宅地の市場を通じた本格的な有効活用**：利便性の高い既成住宅地の相続空き家等を活用し、子育て世帯等に選ばれる住環境の整備　等

- **分野横断的な連携による「気づき」と「つなぎ」のある居住支援の充実**：高齢単身世帯も孤立せず、安心して暮らせる社会の実現　等

- **既存住宅を最大限に活用する持続的な住宅市場を支えるあらゆる主体の連携・協働の推進**：ストック社会を支える担い手・体制の確保　等

本県においても、これら全国計画の方向性を的確に捉え、地域特性に応じた施策を展開していく必要がある。

第２　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の基本的な方針

はじめに述べたように、住宅は、人生の大半を過ごす、欠くことのできない生活の基盤であると同時に、都市や街なみの重要な構成要素として、地域の生活環境に大きな影響を及ぼす社会的性格を有するものである。

よって、そこで営まれる県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、社会の安定及び持続的発展を図る上で極めて重要な意義を有するものであり、総合的かつ計画的に推進されなければならない。

その際、「カーボンニュートラル」や「自然災害への備え」といった課題に加えて、2050 年に向けて想定される厳しい人口減少や世帯数の減少、単身世帯の増加といった社会経済情勢の変化等を見据え、県民の住生活の持続可能性を確保する観点からも施策の強化を図る必要がある。

そこで、本計画における基本的な方針を、次のとおり定めるものとする。

○　国や市町村、民間団体等との連携や役割分担も踏まえた上で、「県として重点的に取り組む施策分野」を明確に示すとともに、きめ細やかなＰＤＣＡサイクルにより施策を推進する。

○　また、地域の実情を最もよく把握している市町村や、市場に精通する事業者団体等との間で、密な連携体制を構築するとともに、施策を推進する者の「実行力」や「企画力」の活用・強化を通じて、施策の実効性・創造性の向上を図る。

○　加えて、施策の検討や実施にあたっては、県民一人ひとりが抱える課題やニーズの多様化、複合・複雑化を前提とするとともに、県民の「住生活リテラシー」の向上等を通じて、自律的な取組を促すことも考慮する。

第３　住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標及び施策

2050 年に向けて想定される社会経済情勢の変化や、南海トラフ巨大地震をはじめとする自然災害への備え等を踏まえた、県が重点的に取り組む「施策テーマ」として、全国計画に示される**「住まうモノ」**と**「住まうヒト」**の２つのアプローチごとの重点分野に、**施策の推進を支える基盤**を加えた３つのテーマを設定する。

【住まうモノ】テーマ１：ストック価値の最大活用
【住まうヒト】テーマ２：県民の安全・安心の確保
【共通テーマ】テーマ３：施策推進基盤の再構築

【テーマ１：ストック価値の最大活用】

目標（１）住まいが価値ある資産として、引き継がれる住生活を実現する

○　本県の空き家率が「全国ワースト１」と厳しい現状にある一方で、空き家・空き建築物の中には、立地・規模等に恵まれているものや、地域の歴史・文化をたたえるものなど、ポテンシャルの高いものも多く、これらを「地域の財産」として捉え直し、地域活力の向上に結びつけることが課題となっている。

○　増加が著しい空き家への量的な対応が急務となる中、環境負荷を低減する観点からも、既に形成された「既存住宅ストック」や「社会インフラ」を有効活用していくことが、持続可能な居住環境を形成する上でも課題となっている。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

●　空き家等が、地域の課題解決に資する財産として活用されるよう、観光や移住、子育て等の他分野とも連携しながら、民間の活力も最大限に引き出し、負の遺産から「新たな価値創造の拠点」への再生を促進する。

・　民間アイデアによる先導的な「ソーシャルビジネスモデル」の創出をはじめ、多様な主体による空き家等の利活用を促進

・　民間事業者等と連携した実践的なノウハウの共有や、利活用事例を体験する場の創出等を通じて、現場を牽引するリーダーの育成や新たなプレイヤーの発掘など、積極的な担い手づくりを展開

・　関係部局や市町村等とも連携し、宿泊・滞在施設などの「観光」資源としての活用や、公的賃貸住宅等の活用も含めた「移住」者の受け皿となる住まいの確保、「子育て」世帯等の孤立を防ぐ交流拠点づくりなど、他分野の施策とも連携した多角的な取組を推進

● まちづくり方針とも連携しながら、資産として引き継ぐべき住宅ストックが長く住み継がれ、「既存住宅の取得」が県民にとって身近な選択肢となるよう、適切なリフォーム等による「質の向上」と、市場における「円滑な流通」との好循環を創出し、ストックの流動化を加速する。

・ 高齢期等のライフステージに応じたリフォーム事例の紹介や、住まいの「ライフサイクル」に関する啓発等を通じ、適切な維持管理・リフォームの実践から、将来を見据えた住宅の活用・処分方針の検討までを促す取組を推進

・ 工務店や宅建業者、金融機関等の関係者とも連携し、地域のまちづくり方針から市場での流動化が期待される既存住宅等を中心に、自律的かつ円滑に流通する仕組みづくりを推進

・ 複数の者が区分所有している「分譲マンション」について、「マンション管理計画」認定制度の運用等を通じ、実効性が確保された長期修繕計画の作成や計画的な修繕等による管理の適正化を促進

目標（２）環境への貢献と、快適な暮らしが両立する住生活を実現する

○ 「温室効果ガス排出実質ゼロ」の実現に向けて、住宅・建築物においても、「省エネルギー対策」が急務となっている。

○ また、温室効果ガスの吸収源となる「健全な森林づくり」に貢献するため、住宅・建築物における「木材利用」の拡大も急務となっている。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

● 住宅内での主な温室効果ガス排出源の一つである冷暖房の省エネルギー化のみならず、ヒートショック※による健康リスクの低減等にも資する「断熱性能の向上」について、国による法改正等の動向も注視しながら促進を図る。

※ 入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること（全国計画から引用）

・ 耐震性を有するなど「長期の使用が見込まれる」既存住宅について、健康面をはじめ温熱環境の改善による効果や、改修部位・工法に関する施工性や費用対効果等の周知も図りながら、断熱改修等による省エネルギー性能の向上を促進

・ 市場全体での「温室効果ガス排出実質ゼロ」実現に向け、県民や事業者に対し、今後予定されている「省エネルギー基準の水準引き上げ」等について的確な情報提供を行うとともに、「ライフサイクルカーボン評価制度※」等の新たな枠組みの浸透を促進

※ 建築物の建設から解体に至るまでのライフサイクル全体を通じたCO_2等排出量を評価する仕組みのこと

● 利用時における二酸化炭素の貯蔵量が大きく、温室効果ガスの排出抑制の観点から優れた建築材料である「木材」の利用が進むよう、法令による規制の緩和・合理化等の状況も踏まえつつ、住宅・建築物の「木造化・木質化」を促進する。

・ 「徳島県木造建築推進協議会」をはじめ、住宅・建築物の建設や設計、林業、木材流通等に関わる事業者団体や、関係部局等とも連携し、「木造化」を基本として、機能上の制限等から木造化が困難な場合にも、木の「表情」や「ぬくもり」を利用者が感じられるよう、内外装に木材を用いる「木質化」を促進

・ その際、市町村や一般消費者といった発注者に向けた木材利用のメリットの周知・働きかけとともに、子どもをはじめとするすべての方々が「木とふれあい、木に学び、木とつながる『木育』」の取組にも位置付けながら、若年層を含め、県民における「森林と住まいの関係性」への理解を深化

・ また、本県が手がけた「あらわし木造４階建て」先進モデルも活用しながら、大工技能者をはじめ、設計・施工に関わる事業者の知識・技術力の向上や、行政職員を含めた関係者間の相互理解を進めるとともに、地域材を中心とした木材の安定的な確保に資するよう、川上から川下までのサプライチェーンを強化

・ 建築物省エネ法に位置付けられた「気候風土適応住宅※」について、本県において受け継がれてきた快適に暮らすための知恵や大工技能の継承等の観点から、「徳島県型基準」の普及等を推進

※ 地域の気候及び風土に応じた特徴を多面的に備えている住宅であることにより、省エネ基準適合義務制度において外皮基準に適合させることが困難であるものとして、国土交通大臣が定める基準に適合する住宅のこと（国土交通省資料から引用）

（テーマ１に係る評価指標） ※項目案

・ 空き家率に係る全国順位の改善
・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（持ち家）
・ 空き家等の利活用に取り組む市町村数（計画期間中の具体的取組の累計）
・ 省エネルギー対策※がされている住宅の割合

※ 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用

【テーマ２：県民の安全・安心の確保】

目標（１）災害にしっかりと備え、命が守られる住生活を実現する

○　地震時の建物被害による「死者ゼロ」に向けて、世帯ごとの状況に応じた「きめ細やかな対策」が必要となっている。

○　また、台風をはじめとする豪雨災害の頻発・激甚化等を背景として、地域の安全性向上に資する一層の取組みが必要となっている。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

●　「南海トラフ巨大地震」や「中央構造線・活断層地震」などの大規模地震に備えて、耐震性が不足する住宅・建築物に対し、「耐震化」を原則としつつも、「まずは命を守る」という「減災」の視点も採り入れ、「高齢である」「耐震改修費用が高額になる」等の理由により速やかな耐震化が困難な世帯の状況にも寄り添いながら、地震対策を推進する。

・　住宅の倒壊を防ぐ耐震改修に加え、主要な生活空間への「耐震シェルター」や「耐震ベッド」の設置、耐震性を有する既存住宅への住替えや建替えを促進

・　まずは命を守る対策として、家具等の転倒防止や配置の工夫といった簡易な対策による安全な空間の確保を促進

・　市町村や事業者団体と連携した高齢者世帯等への戸別訪問をはじめ、県民に身近な者とも連携し、あらゆる機会を捉えた「アウトリーチ型※」の啓発活動を実施

※　支援を求める人が自ら出向くという受け身の姿勢ではなく、支援者側から出向くという積極的なアプローチのこと

・　緊急輸送道路沿いにあって、倒壊した場合に避難・救援活動に支障をきたすおそれのある住宅・建築物の耐震化や、倒壊した場合に人的被害が発生したり、避難路等を塞ぐおそれのある危険ブロック塀の改修や撤去等を促進

●　風水害をはじめ、災害発生時における円滑な避難や救援活動の実施に資するよう、地域ごとの災害リスクに応じたハード・ソフト両面からの対策を推進し、地域ぐるみで安全性の向上を図る。

・　空き家について、「空家等管理活用支援法人」等の民間主体との連携や、地域ぐるみで安全性を考えるアプローチにより、その適正管理や「老朽危険空き家等」の除却を促進

・　流域治水や土地利用規制など関連施策とも連携し、豪雨や津波による浸水被害の低減や迅速な避難等に資するハード・ソフト対策や、屋根の強風・地震対策など、住まいにおける防災対策を促進

・　県民の住まいの選択に係るリテラシーの向上や、ソフト・ハード両面からの防災・減災対策に資するよう、ハザードマップ等の災害危険性に関する情報へのアクセスを強化

目標（２）いつ何時も、安心して暮らし続けられる住生活を実現する

○　市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な方々、いわゆる「住宅確保要配慮者」を対象とした「住宅セーフティネット」の構築は、引き続き、住宅政策上の基本的な課題である。

○　また、切迫する「南海トラフ巨大地震」や、風水害の頻発・激甚化等を背景として、被災時に安全・安心な住まいを迅速に確保することの重要性も増している。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

●　「住宅確保要配慮者」を対象とした「住宅セーフティネット」の中核を担う「公営住宅等ストック」について、県内の世帯総数の減少が見込まれる中、高齢者単身世帯の増加といった世帯ごとの動向も見据えつつ、老朽化の状況や、「民間住宅ストック」における空き家の増加等も考慮した「戦略的な維持管理」を行うことにより、「持続可能な住宅セーフティネット」の構築を推進する。

・　県営住宅ストックについては、住宅確保要配慮者への供給ニーズに応じた適正な維持管理を進めるとともに、災害や経済危機等による突発的な需要への機動的な対応のため必要となる場合は、民間住宅ストックの空き家についても、住宅確保要配慮者を受け入れる賃貸住宅「セーフティネット住宅」を中心に、住宅の立地・性能と対象者ニーズとの整合も考慮しながら、低額所得者向け住宅として活用

・　「徳島県公営住宅等長寿命化計画」に基づき、バリアフリー化や断熱・省エネルギー化などの性能向上改修、民間事業者の創意工夫を活かす「ＰＦＩ※方式」等も用いた効率的・効果的な建替え・運用を実施するとともに、高齢者世帯等が多い状況も踏まえ、空き家を柔軟に活用する等の工夫も凝らしながら福祉・交流等の生活支援機能を強化

※　Private Finance Initiative：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手法のこと（全国計画から引用）

・　県営住宅の入居募集にあたり、高齢者や障がい者世帯、多子世帯やひとり親世帯等を対象とした優先入居枠の設定や、入居要件の緩和を実施するほか、同居親族要件の確認にあたって「パートナーシップ宣誓書受領証」等も利用するなど、関係部局等とも連携しながら、新たなニーズにも柔軟に対応

・　管理の一層の適正化に向けて、収入の減少等により家賃の支払いが困難になった入居者への減免制度の周知等も行いつつ、特別の事情なく家賃の支払いが滞っている方や高額所得者を対象とした明渡請求等の対策を強化

・　県や市町村の住宅・福祉部局や不動産・宅地建物取引関係団体、居住支援団体等で構成される「居住支援協議会」について、市町村等の地域単位での設置を促進するとともに、地域の住宅・福祉・再犯防止等の関係主体の連携により、「居住サポート住宅」や「セーフティネット住宅」、「サービス付き高齢者向け住宅」などの住宅確保要配慮者向け民間賃貸住宅の供給や、当該住宅を必要とする者の円滑な入居を促進

・　民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネット施策に関し、「都道府県賃貸住宅供給促進計画」及び「都道府県高齢者居住安定確保計画」に定めるべき事項については、別紙１で補足

＜参考：高齢者世帯等向け施策（他テーマ・目標）の再掲＞
・　バリアフリー化やＩＣＴ活用、断熱性能の向上によるヒートショック対策など、ライフステージに応じたリフォームの促進
・　耐震化・減災化の促進と、最適な選択を支えるアウトリーチ型の普及啓発

＜参考：子育て世帯等向け施策（他テーマ・目標）の再掲＞
・　住宅取得における身近な選択肢として、既存住宅ストックの流動化の促進
・　他分野とも連携した、空き家の活用等による交流拠点づくりの推進
・　木育含む住生活リテラシーの向上を通じた、主体的な住まいづくりの促進

●　巨大地震や風水害などの大規模自然災害にしっかりと備え、発災時には、被災者の避難所における不自由な生活を一日も早く解消し、「安全・安心な住まい」を確保できるよう、全国の被災事例を通じた仮設住宅の供給方式の多様化等も踏まえつつ、復旧・復興に向けたリソースの最適活用に留意し、柔軟かつ重層的な「災害時の住宅セーフティネット」の構築を推進する。

・　被災者を対象とした「応急仮設住宅」の供給については、短期間で準備が可能な「賃貸型」による供給を基本としつつ、住家被害の程度や要配慮者の状況等に応じて「建設型」を迅速に供給できるよう、協定締結団体との緊密な連携のもとで供給体制を充実

・　建設型の迅速かつ最適な供給に備え、市町村の現場において、多様な建設工法等（プレハブ、木造、移動型　等）ごとの特徴への理解を進めるとともに、想定される被災者像や復興まちづくりとの連携も踏まえ、立地や建設工法等、配置計画などについての事前準備を促進

・　相当数の住宅被害が生じている場合には、市町村等とも連携し、修繕による居住継続の可否や街並み形成等にも留意しながら「自力再建への支援」を実施するとともに、自力再建が困難な者に向けては、応急仮設住宅の活用も視野に入れた「災害公営住宅の供給」を実施

・　建物被害を専門家が応急的に判定する「被災建築物応急危険度判定」や、住まいに関する住民からの相談への対応、「災害救助法」に基づき被災住宅の最低限の機能回復を行う「応急修理」の提供など、被災時に市町村が主体となって行う業務について、全国の被災事例も参考とした「業務マニュアル」を提供し事前準備を後押しするなど、迅速かつ適確な実施を確保するための支援を実施

（テーマ２に係る評価指標）　※項目案

・　地震対策※がされていない住宅の解消
　※　少なくとも「寝室や居間等にある家具を対象とした固定や配置の工夫などの取組」がされていること
・　特に配慮が必要な高齢者世帯数※1に対する生活支援サービス付き住宅※2の割合
　※１　令和 17 年時点で、介護の必要性や世帯状況等から自立した生活を送ることが困難と見込まれる世帯数
　※２　有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング（公営住宅）、サービス付き高齢者向け住宅、居住サポート住宅　等
・　居住支援協議会を設立した市町村の人口カバー率

【テーマ３：施策推進基盤の再構築】

目標（１）施策推進に向けた「実行力」「企画力」を確保する

○　住宅・建築分野において求められる知識や技術の高度化・複雑化が進む一方で、就業者の高齢化や担い手不足が深刻化しており、適切な設計・施工や維持管理等を将来にわたって支える専門人材の育成と技能の継承が急務となっている。

○　空き家対策や住宅確保要配慮者に対する居住支援など、住生活を巡る課題が複雑化・多様化する中、地方公共団体ごとの限られたリソースのみで対策にあたることには限界が生じるおそれがある。

○　人口減少等に伴い、施策に投入できる人的・物的リソースの制約が厳しくなることも見込まれる中、事業手法や業務プロセスを最適化していく必要がある。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

●　建築士や大工技能者など、住宅・建築分野を支える専門人材を将来にわたって確保するため、新規参入を促す「量の確保」と、法令改正や新技術に対応できる技術者の育成、大工技能等の次世代への継承等を通じた「質の向上」の両輪から、県民の住まいを持続的に支える人的基盤を強化する。

・　事業者団体や教育機関等と連携しながら、若者をはじめとする多様な人材の住宅・建築分野への理解を深め、新規参入を促す取組を推進

・　住宅の適切な維持管理や、地域の木造文化の伝承に不可欠な大工技能等について、事業者団体と連携した技能向上支援や、木造化等と併せた発注者への働きかけなどを通じ、次世代への継承を推進

・　カーボンニュートラルに向けた省エネ規制等の強化や木材利用の拡大に係る法改正や、「建築ＢＩＭ」やＣＬＴ※等の新たな技術について、事業者団体等と連携した県内技術者への普及・横展開を通じ、技術力の向上を推進

※　Cross Laminated Timber：ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネル。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある。（全国計画から引用）

●　複雑化する課題に的確に対応するため、地方公共団体間の連携を強化するとともに、民間活力を最大限に活用した協働基盤を構築し、持続可能な施策の推進体制を確立する。

・　「地域住宅協議会」や「居住支援協議会」等のプラットフォームを最大限に活用し、広域的な連携体制の構築や優良事例の横展開など、行政間のネットワーク強化を推進

・　技術系職員や施策ノウハウが不足する市町村に対しては、「住宅対策総合支援センター（住宅供給公社）」も活用しながら、技術的な支援体制を充実

・　民間の豊かなアイデアやノウハウを採り入れる事業手法の導入を進めるとともに、地域の事業者等を施策の新たな担い手として位置づけ、多様な主体が協働する仕組みづくりを推進

● 施策の効率的・効果的な執行を追求するため、ＤＸ（デジタル・トランスフォーメーション）を推進するとともに、限られた人的・物的リソースの最適活用を推進する。

・　県民や事業者の利便性・生産性の向上や、省資源化に資するよう、各種の相談・協議や行政手続のデジタル化・オンライン化を推進

・　民間事業者等を含む各主体の強みを活かした役割分担の整理や、災害時における応急対応から復興期までを見通した事業手法の合理化など、リソースの最適活用を意識した執行体制の構築を推進

目標（２）県民の主体的な選択を支える、的確な支援網を構築する

○　行政のマンパワーが限られる中、行政主導の対策だけではなく、県民が自らのライフステージ等に応じた最適な住まいを主体的に選択し、市場の中で自律的に課題解決されていく領域を拡大していくことも重要となっている。

○　行政の支援を必要とする者の中には、自然体では情報を得ることが難しい層や、積極的に情報を取りにいかない層が存在するとともに、十分な知識を持たないまま、インターネット等に溢れる膨大な情報に晒されている層も存在している。

（基本的な施策）　●：施策の方向性、・：具体的な施策例

● 将来の消費者・担い手となる若年層から、現に住宅の取得や改修等を行う層まで、各層に応じた普及啓発を展開し、県民の「住生活リテラシー※」の向上を図る。

※　人々が自らの暮らし方や働き方、そして家族構成、地域・社会の変化などを長い目で見据えて、より良い住まい方を選択・判断する能力のこと。（全国計画から引用）

・　将来の消費者であり住宅・建築業界の担い手ともなり得る若年層を中心に、事業者団体等と連携しながら、住まいを単なる消費財ではなく、自らの手で主体的に創り上げていくものと捉える意識を醸成

・　現に住宅の取得や改修等を検討する県民に対し、市場における自律的な選択を後押しするよう、事業者団体等と連携しながら、省エネ・耐震等の性能や、金融・税制・保険制度等に関する客観的な情報提供、普及啓発を展開

● ターゲットに応じた広報媒体の選択や、対象者に身近な者とも連携した施策周知を行うとともに、専門機関への相談窓口を充実させ、必要な情報が県民にしっかりと届くと同時に、主体的な選択を支えられる体制を構築する。

・ 地震対策に係る「戸別訪問」をはじめ、市町村や事業者団体、福祉・防災関係者とも連携したアウトリーチ型の啓発活動を展開

・ 県民が気軽に専門家に相談できる環境の整備に向け、「住宅対策総合支援センター」の活用をはじめ、事業者団体等とも連携した相談体制を構築

【法律の運用や、国が実施する施策の周知等】

バリアフリー化された住宅と生活支援サービスを組み合わせた「サービス付き高齢者向け住宅」の適正な運営の確保や、構造材の劣化対策や省エネルギー性能等に優れた「長期優良住宅」の認定など、法律等に基づく手続きについて、県民等への制度周知に努めるとともに、適確な運用を図る。

また、高い省エネ性能等を有する住宅（長期優良住宅やＺＥＨ水準住宅）の新築やリフォームを支援する事業（令和８年度は「みらいエコ住宅 2026 事業」）をはじめ、国や住宅関係団体等が実施する事業者や県民向けの支援策について、事業者団体等とも連携しながら、周知や活用の促進を図る。

加えて、住宅セーフティネット法に基づく「居住支援協議会」の設置等を通じた地域の総合的かつ包括的な居住支援体制の整備や、流域治水の観点も踏まえた「住まいの浸水対策」など、全国計画において、市町村の積極的な取組が求められる施策の進捗を図るため、市町村への働きかけや技術的な支援等に取り組む。

【公営住宅の供給の目標量】

基本的な考え方

地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならないものとされていることを踏まえ、徳島県内の公営住宅の供給目標量を次のとおり定める。

この供給目標量は、県内における多様な住宅困窮者の居住の状況、公的賃貸住宅の応募者の傾向・倍率、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を踏まえて、市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ、公的な支援により居住の安定を図るべき世帯に関する将来見通しを検討し、当該世帯の居住の安定の確保のために必要な公営住宅の供給の目標量を設定したものである。

この目標量を達成するため、「地域の実情を最もよく把握している市町村が主体的な役割を担うべきである」という基本的な考え方のもと、既存ストックを適切に維持更新するとともに、管理の適正化を通じて、施策対象世帯が入居できるよう空き家募集を行うとともに、民間住宅ストックの活用等も考慮しながら、新規整備及び建替えによる供給を行う。

供給目標量

（次回委員会に向けて作業中）

第４　施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

本計画に基づいて住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を推進するにあたっては、県のみならず、国、県内市町村、住宅供給公社等の公益団体、住生活関連事業者、居住支援サービス提供者、金融機関、大学等の研究機関、地域住民団体や一般県民など、すべての主体がそれぞれの立場で主体的に取り組むとともに、相互に連携し、協力していくことが必要である。

県は、本計画に示す方向性に基づき、現場ニーズをしっかりと把握しながら、自ら施策に取り組むとともに、「地域で解決できる課題は地域の実情を最もよく把握する市町村が主体的な役割を担うべきである」という基本的な考え方のもと、県内における住宅施策に取り組むこととする。

この際、国に対して必要な施策を提言するとともに、県内市町村に対し、「地域住宅協議会」や「居住支援協議会」等の場も有効活用しながら、技術的な支援等を行うとともに、総合的かつ計画的な施策推進が主体的に図られるよう、「市町村住生活基本計画」その他の方法により、住宅政策の方針を明示するよう働きかける。

また、住宅政策上の喫緊の課題に対しては、「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」の支援領域を拡大し、市町村への支援や県民への助言等の強力な推進を図るとともに、「徳島県住環境未来創造基金」も活用しながら、将来を見据えた住宅施策を着実に推進する。

さらに、住生活の安定及び向上を図るためには、住宅分野のみならず、関係分野との連携も図りつつ、施策を展開することが必要であることから、庁内関係各課との連携を密にしながら施策を推進する。

加えて、住生活関連事業者の知識や技術力、ひいては消費者からの信頼性の向上を促進するため、事業者が参画する団体の活性化を図るとともに、これら事業者をはじめ、現場に近く、県民等のニーズをよく把握している方々との施策連携を推進する。

別紙１　賃貸住宅供給促進計画・高齢者居住安定確保計画

第１　徳島県内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

（１）住宅確保要配慮者の状況

○　65 歳以上の高齢者人口は約 24 万 6 千人（令和２年）となっており、将来的な減少が予測されているものの、同居する家族等のサポートを受けにくい高齢単身世帯、高齢夫婦世帯は増加傾向にあります。**（Ｒ７国調結果により更新）**

○　ひとり親世帯をはじめとする子育て世帯について、経済的安定や孤立の防止などが課題となっています。

○　障がい者について、福祉施設に入居している者の地域生活への移行や、入院中の精神障がい者の退院・地域生活への移行が課題となっています。

○　県内の在住外国人は、近年増加傾向にあり、令和７年末時点で約 9,700 人（総人口の 1.4％）となっています。

○　近年、ＤＶ（ドメスティック・バイオレンス）被害者、ＬＧＢＴ（レズビアン・ゲイ・バイセクシャル・トランスジェンダー）など、様々な困難を抱える者の認知が広がっています。

○　本県は、2050 年には 2020 年から 30 年間で人口が３割以上減少すると予測されているなど、人口減少・少子高齢化が進行しており、若年世帯の地域への定住とともに、移住者を呼び込むことが期待されています。

（２）住宅確保要配慮者の範囲

住宅セーフティネット法における住宅確保要配慮者として、同法第２条第１項において、ホームレスや生活保護受給者等を含む低額所得者、被災者（発災から３年以内）、高齢者、難病患者等を含む障がい者及び子どもを養育している者が位置づけられています。また、同法第２条第１項第６号の国土交通省令で定める者については、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施行規則第３条で以下の通り定められています。

・外国人
・永住帰国した中国残留邦人等
・児童虐待を受けた者
・ＤＶ被害者
・ハンセン病療養所入所者等
・北朝鮮拉致被害者
・犯罪被害者等

・保護観察対象者等
・刑の執行のため刑事施設に収容されていた者等
・困難な問題を抱える女性
・生活困窮者
・国土交通大臣が指定する災害の被災者

本計画では、上記の者を住宅確保要配慮者と扱うほか、社会福祉および人口減少の観点から、次の者を住宅確保要配慮者として扱うものとします。

・妊娠している者がいる世帯
・海外からの引揚者
・炭鉱離職者
・原子爆弾被爆者に対する援護に関する法律（平成６年法律第 117 号）第 11 条第１項の規定による厚生労働大臣の認定を受けている者
・戦傷病者特別援護法（昭和 38 年法律第 168 号）第２条第１項に規定する戦傷病者
・児童福祉法第 41 条に規定する児童養護施設を退所した者
・ＬＧＢＴ
・擁護者等による虐待を受けた者
・介護保険法（平成９年法律第 123 号）第 19 条第１項に規定する要介護認定若しくは同条第２項に規定する要支援認定を受けている 60 歳未満の者
・雇用先からの解雇等に伴い社員寮や社宅など雇用先が賃貸していた住居から退去を余儀なくされる離職退去者
・住宅確保要配慮者に対して必要な生活支援等を行う者
・本県に移住する者
・配偶者（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）を得て５年以内の世帯

（３）住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標

住宅確保要配慮者が増加・多様化している一方で、公営住宅については、高経年化もあって今後の大幅な増加は見込まれず、また、低額所得者向けに供給される性質上、住宅確保要配慮者のすべてに対応できるものではありません。

そのため、公営住宅をはじめとする公的賃貸住宅を的確に供給することに加え、「セーフティネット住宅※1」や「居住サポート住宅※2」といった民間賃貸住宅の供給促進を一体的に進めることにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築することが重要となることから、本計画における賃貸住宅の供給目標を次のとおり定めます。

※１　住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅として都道府県知事等の登録を受けた住宅
※２　居住支援法人等が大家と連携し、①日常の安否確認、②訪問等による見守り、③生活・心身の状況が不安定化したときの福祉サービスへのつなぎを行う賃貸住宅として市町村長等の認定を受けた住宅

① セーフティネット住宅の供給目標

（次回委員会に向けて作業中）

② 公営住宅及び高齢者向け住宅（居住サポート住宅を含む。）の供給目標

本編による。

第２ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保に関する施策

（１）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

民間住宅を活用した重層的な住宅セーフティネットの構築を推進するため、既存ストックの有効活用も図りつつ、関係機関や事業者団体等との連携の下で、適切な住まいの供給と居住支援の提供を促進します。

① セーフティネット住宅・居住サポート住宅の供給促進

- 賃貸住宅の取引や管理に関係する団体等とも連携し、民間賃貸住宅の賃貸人や管理業者等への制度周知（国や住宅金融支援機構等による支援も含む。）を推進することにより、セーフティネット住宅・居住サポート住宅の供給を促進します。

- 各分野において、住宅の所有関係等を限らず、様々な県民向けの福祉サービスを提供する者が存在していることを背景として、これらサービス提供者が、居住サポート住宅事業への参画や、住宅確保要配慮者居住支援法人の指定等を通じて、居住支援の担い手となることを促進します。

② 居住支援協議会を通じた関係者の連携強化

- 「徳島県居住支援協議会」を通じて、地域の賃貸住宅の取引や管理に関係する者と居住支援を行う者との間における住宅市場や居住支援に係る情報の共有を促進し、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します。

- 地域の賃貸住宅や居住支援に関係する者の緊密な連携により、居住サポート住宅の供給をはじめとする居住支援の取組を加速させるため、市町村等の地域単位での居住支援協議会の設置を促進します。

- 地域における取組方針の明示や、よりきめ細やかな住宅確保要配慮者の設定等に資する、市町村賃貸住宅供給促進計画の策定を促進します。

③ 福祉施策の活用等による居住支援の促進

- 生活困窮者自立支援制度等の住宅確保要配慮者の居住の安定確保に資する福

祉施策等に関する情報が、必要に応じて賃貸人等から入居者に提供されるよう、賃貸人等への制度周知を図ります。

・　生活保護法（昭和 25 年法律第 144 号）に基づく住宅扶助費の代理納付制度について、賃貸人等への周知を図るとともに、住宅セーフティネット法に基づく保護の実施機関への通知の活用を促進します。

・　滞納家賃や原状回復費用等を保証する家賃債務保証業について、国による家賃債務保証業者の登録制度や住宅金融支援機構による保証業務に係る保険引受け制度を事業者へ周知するとともに、登録家賃債務保証業者等に関する情報を賃貸人等や住宅確保要配慮者へ周知することにより、保証人の確保が困難な住宅確保要配慮者等の賃貸住宅への入居の円滑化を図ります。

（２）高齢者の居住の安定確保

高齢者が自立して暮らすことができるよう、適切な水準をもった高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、高齢者向け住宅を「地域包括ケアシステム」の一翼を担う存在として捉え、地域のまちづくりや医療・介護サービスと連携した施策の推進を図ります。

①　高齢者が自立して暮らすことができる住宅の供給

・　住宅の規模や設備の状況、立地について、高齢者の自立した生活を考慮した高齢者向け住宅の供給を促進します。

・　居住者の要介護度の重度化や認知症の発症にも対応できるよう、高齢者向け住宅と医療機関・介護サービスとの連携体制の構築を促進します。

・　供給事業者による適切な需要予測を促進し、事業者の倒産等により入居者の居住の安定が損なわれる事態の防止に努めます。

②　地域の福祉・まちづくりと連携した住宅供給の促進

・　地域のまちづくりや医療・介護サービス等と連携した高齢者住宅施策の計画的な推進を図るため、市町村高齢者居住安定確保計画の策定を促進します。

・　公共交通機関や医療機関等からアクセスの良い地域等への高齢者向け住宅の立地を進めるため、市町村のまちづくり方針において、日常生活圏域での支援機能の確保を促進します。

（３）住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化

セーフティネット住宅登録制度及び居住サポート住宅認定制度等の適正な運用を図るため、登録事業者等に対する指導監督を的確に行うとともに、賃貸人等への

普及啓発を推進します。

① 登録事業者等に対する指導監督の実施

・ セーフティネット住宅登録事業者に対し、入居を拒まない住宅確保要配慮者の属性について、できるだけ多くの属性を選択するよう働きかけるとともに、登録内容に反して不当な制限が行われないよう、必要に応じて報告徴収等を行うなど制度の適正な運用を図ります。

・ 居住サポート住宅認定事業者に対し、住宅確保配慮者の権利利益を不当に侵害することがないよう、必要に応じて立入検査等を行うなど認定基準に適合した運営の確保を図ります。

・ 住宅確保要配慮者の属性についての情報は、非常にセンシティブな情報であることから、登録事業者等に対し、入居を希望する者から提供を受ける情報は必要最小限とするとともに、個人情報の保護を徹底するよう指導します。

② 賃貸人等への普及啓発の推進

・ 住宅確保要配慮者の状況に応じた住戸改善を促進するとともに、計画的な修繕の実施等について普及啓発を図ります。

・ 近年の民法改正など賃貸借契約に係る留意点や、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（令和２年法律第 60 号）に基づく賃貸住宅管理業制度の周知を図り、賃借人の利益の保護等を促進します。

・ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理に係る指針（平成 13 年国土交通省告示第 1300 号）の普及を図り、賃貸住宅の適正な維持保全や賃貸借関係の確立を促進します。

・ 居住支援協議会や関係団体と連携し、賃貸人等が住宅確保要配慮者を受け入れる上で参考になるパンフレットの配布や、セミナーの実施等による啓発を行います。

別紙２　住宅性能水準

住宅性能水準は、世帯の構成及び状況に応じた住替えを含む居住者ニーズ及び将来世代への継承を含む社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

１　基本的機能

（１）居住室の構成、規模等

①　各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮し、他の基本的機能、居住性能、利便性等の居住者の多様なニーズも勘案の上、適正な水準を確保する。

②　専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

③　世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

④　その上で、今後の住宅ストックの充実に当たって供給・流通を促していく住宅の規模は、これまでの単身世帯の最低居住面積水準が 25 ㎡以上とされてきたことにも留意しつつ、2050 年に向けて増加が見込まれる単身世帯が都市居住に当たってゆとりのある住生活を営むことができる規模及び、２人世帯、３人世帯若しくは夫婦と２人の未就学児等からなる世帯が生活を営むことができる規模を考慮して、40 ㎡程度を上回る住宅とする。

⑤なお、主として既存住宅の活用が想定されるセーフティネット登録住宅、居住サポート住宅等、政策目的に照らして適正な水準を確保する必要がある場合は、上記によらないことができる。

（２）共同住宅における共同施設

①　中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

②　バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

③　集会所、こどもの遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

④　自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

２　居住性能

（１）耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

（２）防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

（３）防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

（４）耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

（５）維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

（６）断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

（７）室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

（８）採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

（９）遮音性等

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音等について、適正な水準を確保する。

（10）高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、通路及び出入口の幅員の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性に係る適正な水準を確保する。

（11）子育て世帯等への配慮

子育て世帯における多様な住まい方・働き方へ対応できるように、見守りのしやすさや可変性のある間取り、収納や設備の工夫、転落防止の手すりやクッション性のある床材、丸みをもたせた壁や柱の角など、子育てしやすい居住環境とこどもの事故防止に関して、適正な水準を確保する

（12）その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

３　外部性能

（１）環境性能

再生可能エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用など、エネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、グリーンインフラの考え方も踏まえた敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

（２）外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙３　居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の項目は、以下のとおりとする。

（１）安全・安心

①　地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

②　自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

③　日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④　環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

（２）美しさ・豊かさ

①　緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

②　市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

（３）持続性

①　良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な維持管理、建替え等により良好な居住環境が維持できること。

②　コンパクト・プラス・ネットワークの実現への配慮

立地適正化計画に基づく持続可能な都市構造に配慮したまちの構成であること。

③　環境負荷への配慮

グリーンインフラの活用等により、環境への負荷の低減や自然との共生が実現できるまちの構成であること。

（４）日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

①　高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

②　ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路等が確保されていること。