

徳島県の 住宅・R6 建築行政

徳島県県土整備部
住宅課／営繕課

はじめに

全国で、「南海トラフ巨大地震」などの大規模地震が危惧される中、さらに、今年発生した能登半島地震では、旧耐震基準の木造住宅が倒壊し、大規模災害に備えた住宅対策が急務であると再認識したところです。

そこで徳島県では、令和6年7月より住宅の地震対策を促進するための取り組みとして、全国トップクラスの「耐震改修の補助限度額200万」への拡充、高齢者世帯に対しては土地建物を担保として資金を借り入れる「リバースモーゲージ型住宅ローンへの利子補給制度」の創設を行い、建物被害による「死者ゼロ」を目指します。

一方で国では、特定空き家を未然に防止するため令和5年12月より「空家等対策特別措置法」が改正されました。徳島県では、全国的に空き家率が高く、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが問題視されています。そのため県においても、健全な空き家については移住者向け住宅などに利活用しつつ、空き家対策を進めていきます。

この「徳島県の住宅・建築行政」は、本県が進めている住宅・建築の各施策をわかりやすくご紹介したものです。

県民の皆さまをはじめ、本県の住宅・建築行政に関心をお持ちの方がその概要を知る上でお役にたてれば幸いです。

令和6年11月

徳島県県土整備部住宅課長

高島 浩

徳島県の住宅・建築行政 R6

目次

第4次徳島県住生活基本計画	2
「新たな日常」への対応	4
「カーボンニュートラル」への貢献	7
「住まいのレジリエンス」の確保	14
建築関係法令の施行	22
県有施設の営繕	25

第4次徳島県住生活基本計画

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を総合的かつ計画的に推進するため、住生活基本法（平成18年法律第61号）に基づき、住生活基本計画（都道府県計画）を定めています。

住宅・住環境を取り巻く状況と課題

人口・世帯や住宅ストックの状況

- 市町村ごとに様相が異なる人口増減
- 少子高齢化、単独世帯、ひとり親世帯の増加
- 世帯数を上回る住宅ストックの増加とそれに伴う空き家の増加

社会情勢の大きな変化

- 新型コロナを契機とした「新たな日常」**
 - ・「生活様式」の大きな変化
 - ・「地方移住」への関心の高まり
 - ・「デジタル技術」への期待
- 「気候変動」による影響の顕在化**
 - ・緩和：「カーボンニュートラル」
 - ・適応：「県土強靱化」

「第4次徳島県住生活基本計画」策定 (令和4年3月)

第4次徳島県住生活基本計画(計画期間:令和3年度~令和12年度)

第4次徳島県住生活基本計画の理念

「住みたい」「住み続けたい」と実感できる、徳島の住まい・住環境の未来を創造！

施策の推進にあたっての「基本的な方針」と「重要テーマ・目標」

基本的な方針

- 「県としての重点施策」を明確に示すとともに、きめ細やかなPDCAサイクルにより推進
- 市町村との密な連携体制を構築し、総合的かつ計画的な施策実施を支援
- 県民一人ひとりが抱える課題やニーズの多様化、複合・複雑化を前提としつつ、施策の周知にあたっては、ターゲットとなる県民等への訴求力を高めるよう工夫

重要テーマ・目標

重要テーマ1:「新たな日常」への対応

- 目標(1) 住みたい空間を自由に選択・活用することを可能にする
- 目標(2) 新たな技術でこれまでの課題を解決することを可能にする



重点テーマ2:「カーボンニュートラル」への貢献

- 目標(1) 建物を長く使いこなし、継承していくことを可能にする
- 目標(2) 意義やメリットを感じながら、環境に優しい建物に住むことを可能にする



重点テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

- 目標(1) 災害にしっかりと備え、命を守ることを可能にする
- 目標(2) いつ何時も安心して暮らし続けることを可能にする



重要テーマ1:「新たな日常」への対応

目標(1)

住みたい空間を自由に選択・活用することを可能にする

- 新型コロナ等による「隠れた不満」の顕在化や「新たなニーズ」の発生に適應するためのリフォームを促進
 - ・リフォーム事例や新築時の工夫の紹介など**県民への「動機付け」**
 - ・**県民と技術者との身近な関係構築を推進**
- 既存ストックを最大限に活用しつつ、「地方移住」など「住まい方の多様化」を「しっかりと受け止める」まちづくりを促進
 - ・**空き家の活用により移住・定住等を促進**
 - ・既存団地内の空き家等を活用した**交流拠点、コワーキングスペース等の確保を促進**

目標指標

- ・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) : 5.9%(H30) → 7.5%(R12)
- ・高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率: 40%(H30) → 50%(R12)
- ・「住宅対策総合支援センター」等の県が設置する住宅相談窓口での相談件数: 年間355件(H30~R2平均) → 年間500件(R7~)
- ・「建築BIM」を使用する設計事務所の割合: 31%(R3.10) → 80%(R12)(県の指名競争入札選定対象業者)

目標(2)

新たな技術でこれまでの課題を解決することを可能にする

- 住宅に関わる者が抱える多様な社会的課題を解決するため、革新的な「デジタル技術」の普及を促進
 - ・「IoT」や「AI」等のデジタル技術を用いた「**住まいのスマート化**」を促進
- 法令・制度等への理解も含め、新たな建築技術に精通した「未来志向」の建築士や施工者、行政職員を養成
 - ・**住宅・建築生産における「建築BIM」の活用を促進**
 - ・近年の法令等の改正や、新たな施工技術について、**県内建築技術者への普及を推進**



リフォームによる課題解決



デジタル技術の普及

重要テーマ2:「カーボンニュートラルへの貢献

目標(1)

建物を長く使いこなし、継承していくことを可能にする

- 住宅が長く住み継がれていくよう、市場流通や適切な点検・修繕による長寿命化を促進
 - ・地域のニーズや不動産市場の状況等に応じ、**空き家等の円滑な流通を促進**
 - ・**分譲マンションの管理の適正化を促進**
- ポテンシャルの高い空き家等を、地域再生の拠点として有効活用するとともに、その維持に不可欠な技術の継承を促進
 - ・人口減少などの**地域の課題解決に資する空き家等の利活用を促進**
 - ・**住宅・建築文化への関心を高め、技術継承に資する取組を推進**

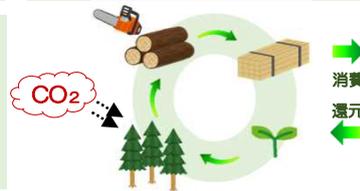
目標指標

- ・既存住宅の流通シェア(持ち家): 24%(H30) → 32%(R12)
- ・空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数 : 133件(H28~R2の5年計) → 300件(R3~R12の10年計)
- ・観光・交流等のまちづくりの拠点として空き家等を活用する市町村数 : 7市町村(R3予定) → 24市町村(R3~R12の10年計)
- ・省エネルギー対策がされている住宅の割合: 20%(H30) → 34%(R12)
- ・木造化・木質化に取り組む市町村数: 4市町村(R3当初) → 24市町村(R3~R12の10年計)

目標(2)

意義やメリットを感じながら、環境に優しい建物に住むことを可能にする

- 法改正等の動向も注視しつつ、省エネルギー化のみならず健康リスクの低減等にも資する「断熱性能等の向上」を促進
 - ・既存住宅について、**効果周知も図りながら、断熱改修等を促進**
 - ・市場全体で温室効果ガス排出実質ゼロを実現するため、**新築住宅での高度な対策を促進**
- 温室効果ガスの排出抑制に優れる「木材」の利用が進むよう、規制の合理化等も踏まえつつ住宅・建築物の「木造化・木質化」を促進
 - ・**発注者への周知・働きかけや、事業者の知識・技術の向上等を促進**



木材利用による森林循環

重要テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

目標(1)

建物を長く使いこなし、継承していくことを可能にする

- まずは命を守る「減災」の視点も採り入れ、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
 - ・耐震化を原則としつつ、家具の転倒防止等、**簡易な対策による安全な空間の確保を促進**
 - ・福祉関係機関等と連携した戸別訪問など、**対象者に「より響く」普及活動を実施**
- 風水害をはじめ、災害発生時における円滑な避難・救援活動の実施に資するよう、住まい・地域の安全対策を推進
 - ・災害により倒壊するおそれのある**危険な空き家の除却等を促進**

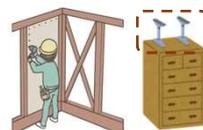
目標指標

- ・地震対策がされていない住宅の解消: おおむね解消(R6)
- ・老朽危険空き家等の解消件数: 1,358件(H28~R2の5年計) → 3,000件(R3~R12の10年計)
- ・「徳島県公営住宅等長寿命化計画」の見直し: 策定(H30) → 見直し(R5)
- ・特に配慮が必要な高齢者世帯数(R12時点)に対する生活支援サービス付き住宅の割合: 81%(R2) → 95%(R12)
- ・災害時の住まいの確保に係る業務マニュアル(市町村モデル含む)の整備 : 借上型応急仮設住宅(R3)、応急修理(モデル)(R4)、相談窓口(モデル)(R6)

目標(2)

いつ何時も安心して暮らし続けることを可能にする

- 「公営住宅等ストック」について、世帯数の将来的な減少や、民間住宅の空き室の増加等も考慮した「戦略的な維持管理」を推進
 - ・県営住宅ストックの**将来を見据えた集約化等、生活支援機能の強化**
 - ・セーフティネット住宅等の**民間住宅活用**
- 民間住宅を含む「既存ストック」を最大限活用し、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
 - ・短期間で準備が可能な「**借上型**」を基本に**応急仮設住宅を供給**
 - ・**市町村向け「業務マニュアル」を整備**



「命を守る」対策の促進



戦略的なストック管理



DIYワークショップ
(藍住さくら団地)

「新たな日常」への対応

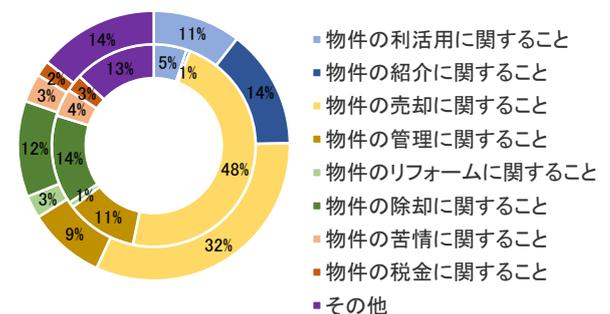
「新たなニーズ」に適応するためのリフォームや、既存ストックを活用した「地方移住」など、「住まい方の多様化」を「しっかりと受け止める」まちづくりを促進します。また、「非接触型の暮らし」など、住宅に関する多様な社会的課題を解決するため、「デジタル技術」の普及を促進するとともに、法令・制度等への理解も含め、新たな建築技術に精通した「未来志向」の建築士や施工者、行政職員を養成します。

「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」による支援

平成28年1月に「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」を徳島県住宅供給公社内に設置し、空き家の所有者等からの相談に応じるとともに、「とくしま地方創生空き家判定士」等の養成や派遣等による市町村への技術的な支援を行っています。

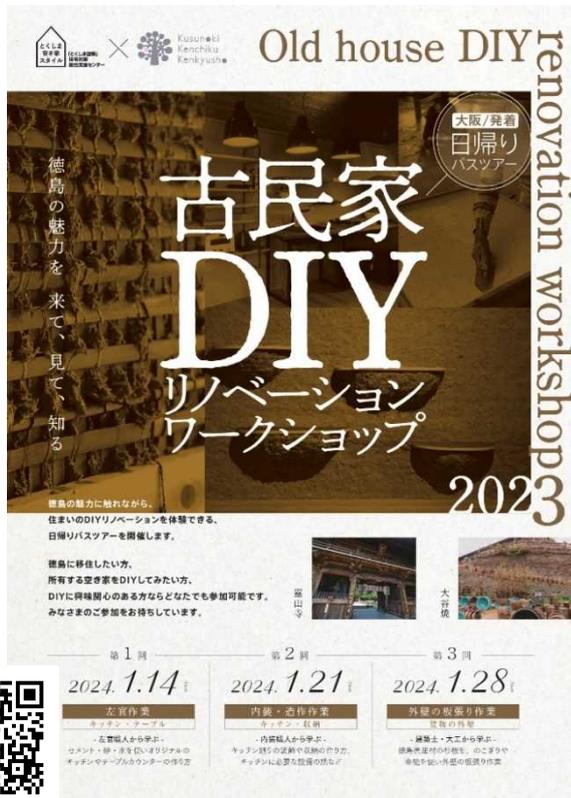


空き家に関する相談内容の割合
(R5年度末累計 外：一般相談、内：専門相談)



DIYによるリノベーション体験

「空き家利活用の動機付け」と「新たな利活用層の発掘」のため、DIYワークショップを開催しています。実際の空き家でワークショップを行い、改修後は民泊などとして活用します。



Old house DIY renovation workshop 2023

徳島の魅力を来て、見て、知る

古民家 DIY リノベーション ワークショップ

徳島の魅力に触れながら、住まいのDIYリノベーションを体験できる。白濁りバスツアーを開催します。

徳島に移住したい方、所有する空き家をDIYしてみたい方、DIYに興味のある方ならどなたでも参加可能です。みなさまのご参加をお待ちしています。

第1期 2024.1.14 土曜作業

第2期 2024.1.21 内装・古什作業

第3期 2024.1.28 外装の装飾作業



ワークショップで手掛けたDIYリノベ



消費者向け住宅相談等の実施

徳島県木造住宅推進協議会等と連携し、定期的に消費者向けの住宅相談会を開催するとともに、イベント時にも随時相談会を実施しています。特に、住宅・建築物の耐震化については、専門の相談所を設置しています。また、消費者を対象としたパンフレットの作成やリフォーム講習会などの啓発活動も行っています。



補助金パンフレット



住宅フェアでの相談会



消費者向け講習会



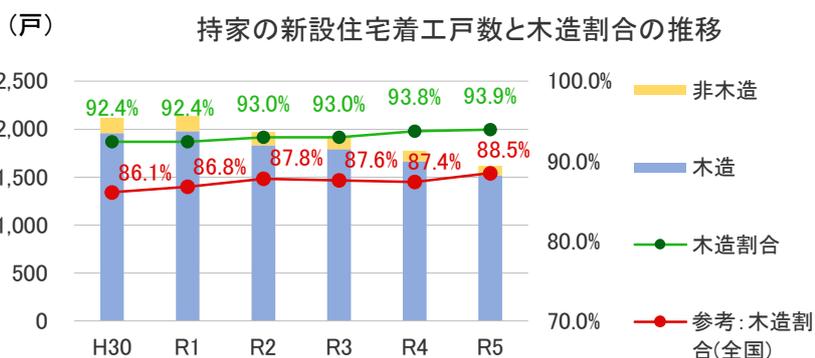
「『とくもく（徳木）』プロジェクト」（新浜町団地県営住宅2号棟建替事業）
写真：笹の倉舎/笹倉洋平

「カーボンニュートラル」への貢献

既存住宅ストックについて、市場流通や適切な点検・修繕による長寿命化を促進するとともに、ポテンシャルの高い空き家等を、地域再生の拠点として有効活用しつつ、その維持に不可欠な技術の継承を促進します。また、省エネルギー化のみならず健康リスクの低減等にも資する「断熱性能等の向上」を促進するとともに、温室効果ガスの排出抑制に優れる「木材」の利用が進むよう、住宅・建築物の「木造化・木質化」を促進します。

県産木材を活用した木造住宅の振興

徳島県の自然・風土・歴史・文化に根ざし、地域の暮らしや産業に支えられて継承・発展してきた木造住宅について、木造住宅の施工・設計・木材供給に係る民間団体や報道機関、行政機関等で構成される「徳島県木造住宅推進協議会」による取組等を通じて、その振興を図っています。



PFI方式による「『とくもく(徳木)』プロジェクト」(新浜町団地県営住宅2号棟建替事業)

住宅・建築分野における「カーボンニュートラルへの貢献」を推進するため、県営住宅「新浜町団地」建替事業において、令和元年施行の建築基準法改正により可能となった「あらわしの木造4階建て」建築物を全国に先駆けて実現しました。

また、新たな住棟の建設・管理のみならず、団地内集約化に伴い生じる余剰地等を活用した地域貢献施設の運営（事業者による独立採算制）も含めた「PFI事業」として実施しています。

事業の概要

- 全国初の「あらわし木造4階建て」県営住宅
- 民間のノウハウ、技術、資金を活用したPFI手法により、建設から維持管理まで全て県内事業者が実施
- 県営住宅の跡地を活用し、民間事業者が地域貢献施設を整備運営し、周辺のまちづくりを実施
- 「2023年度グッドデザイン金賞(経済産業大臣賞)」及び「ウッドデザイン賞2023 奨励賞」などを受賞

新2号棟の概要

- 構造・規模：木造4階建て(一部鉄筋コンクリート造)
- 延床面積：1,666㎡
- 戸数：27戸
- 木材使用量：752m³(県産材はじめ全て国産材)



県営住宅



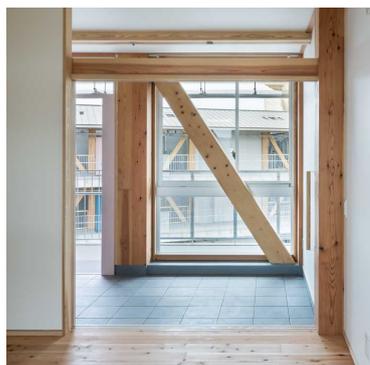
集会所(津波避難施設・備蓄倉庫)



地域貢献施設



あらわし：柱や梁は不燃ボードで覆うことなく木肌に直接触れられる仕様



間の間(あいのま)：外と中をつなげる多目的な土間空間



写真：笹の倉舎 / 笹倉洋平

空き家等の利活用の促進

市町村が利活用可能な空き家等を再生し、地域の交流施設や生活体験施設等として活用する取組を支援しています。

<空き家再生等推進事業等による改修実績（令和5年度末）>

活用方法：交流施設
事業主体：吉野川市、石井町、牟岐町、美波町

活用方法：滞在体験施設
事業主体：三好市、美波町

活用方法：サテライトオフィス
事業主体：神山町、美波町

活用方法：移住者向け住宅
事業主体：阿南市、阿波市、美馬市、三好市、
上勝町、那賀町、美波町、東みよし町



空き家活用事例（美波町）

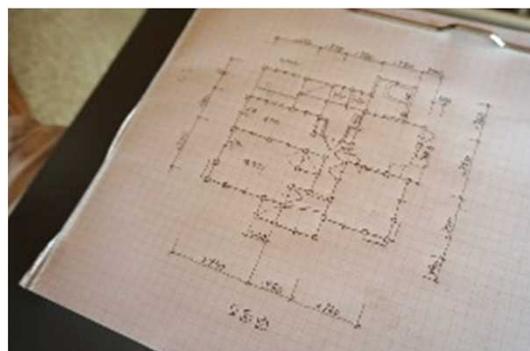
「空き家判定士」「空き家コーディネーター」による市町村支援

<空き家判定士>

市町村からの依頼により、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターから業務内容に応じ、建築関係法令に精通し、空き家の調査や利活用等の専門的な知識を有する空き家判定士（建築士）を派遣します。判定業務としては、1次調査及び2次調査（利活用・除却）があります。

<空き家コーディネーター>

市町村からの依頼により、「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターから空き家コーディネーター（宅地建物取引士）を派遣し、空き家所有者と移住希望者のマッチング及び利活用可能な空き家の掘り起こしのサポートを行います。



空き家判定（イメージ）

歴史的な街なみ等を活かしたまちづくりの促進

市町村における、歴史的な街なみの維持・再生等を通じた良好な居住環境づくりを支援しています。

<街なみ環境整備事業による取組支援>

事業主体：三好市（祖谷地区、池田及び井川地区）

事業期間：平成23年度～令和9年度

近年の事業内容：

R元～R2 国登録有形文化財「山下家住宅別邸」
生活環境施設として改修、修景等を実施

R4～R5 三好市指定有形文化財「旧真鍋家」
西門の改修を実施



<重要伝統的建造物群保存地区内における取組>

重要伝統的建造物群保存地区内において、文化庁事業による修景等と合わせて、空き家再生等推進事業による滞在施設や交流施設の整備を行うことにより、景観形成と地域の活性化を総合的に進めています。

地区名称：三好市東祖谷山村落合

選定年月：平成17年12月

事業内容：空き家再生等推進事業により
8件の交流滞在体験施設を整備



地区名称：牟岐町出羽島

選定年月：平成29年2月

事業内容：空き家再生等推進事業により
交流施設を整備（整備時は地区選定前）

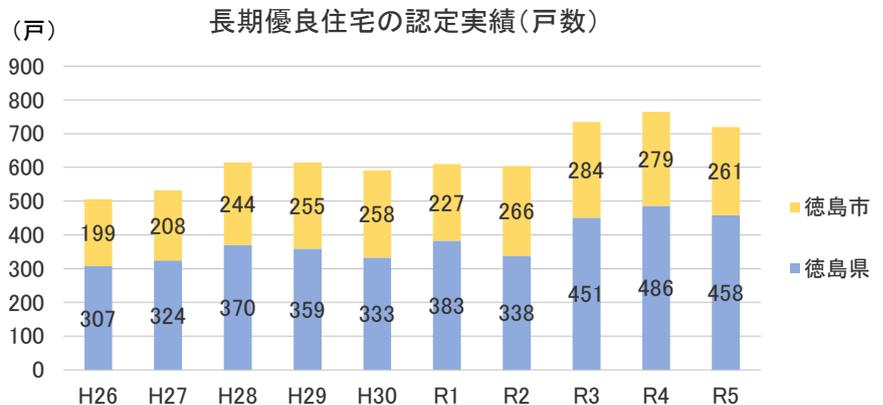


長期優良住宅の普及促進

「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」をキーコンセプトに平成21年6月に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく「長期優良住宅」の普及促進を図っています。なお、長期優良住宅認定基準の一部には、住宅性能表示制度（下記参照）の評価方法基準が用いられています。

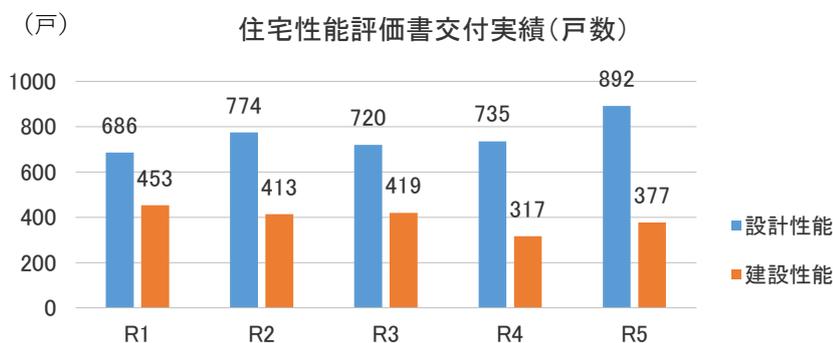
<長期優良住宅（新築）の認定基準>

- ・ 構造躯体等の劣化対策
- ・ 耐震性
- ・ 維持管理・更新の容易性
- ・ 省エネルギー対策
- ・ 可変性
- ・ 高齢者等配慮 など



<住宅性能表示制度>

「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質法）」に基づき、耐震性や断熱性などの住宅の性能を共通の基準で評価し表示する制度で、設計図書の段階での性能を評価する「設計住宅性能評価」と、設計住宅性能評価を受けた住宅の施工後の性能を評価する「建設住宅性能評価」があります。



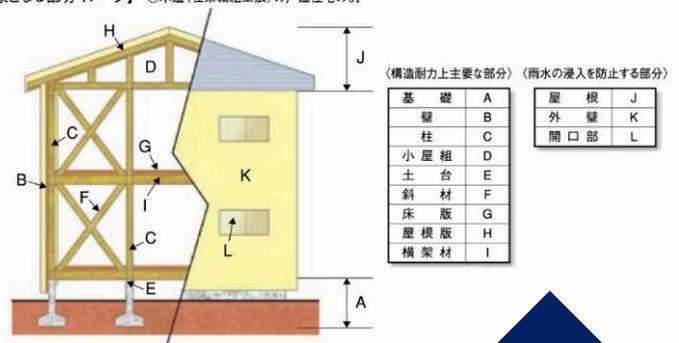
瑕疵担保責任保険等の普及促進

建設業者等が「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づく資力確保のために利用できる「住宅瑕疵担保責任保険」について、普及促進を図っています。

また、既存住宅の流通やリフォームを促進するため、建物状況調査（インスペクション）や、「既存住宅売買瑕疵保険」「リフォーム瑕疵保険」の普及促進を図っています。

※ 住宅品質法により、新築住宅に係る構造耐力上主要な部分や雨水の浸入を防止する部分については、10年間、瑕疵担保責任を負うことが義務付けられています。

【対象となる部分イメージ】 ○木造(在来軸組工法)の戸建住宅の例

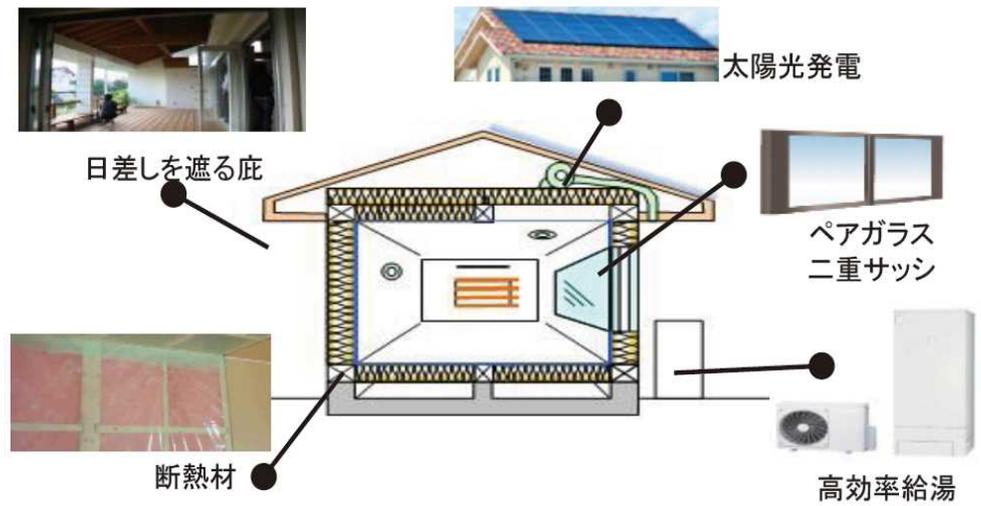


省エネルギー建築物の普及促進

「2050年カーボンニュートラル」の実現に向け、エネルギー消費の「約3割」を占める住宅・建築物分野での省エネルギー対策の強化が喫緊の課題となっており、住宅・建築物の規模・用途ごとの特性に応じた実効性の高い総合的な対策を講じることが必要とされています。

このため、令和4年6月に「脱炭素社会の実現に資するための建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の一部を改正する法律」が公布され、原則として、全ての新築住宅・建築物に省エネ基準への適合が義務付けられることとなりました。（令和7年4月施行予定）

[省エネ性能向上のための措置例]



<住宅の省エネ化を促進>

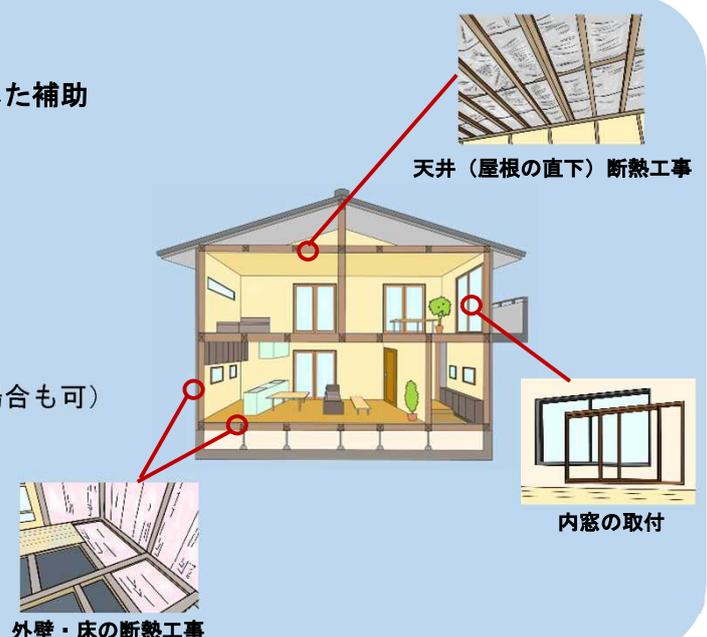
適切な温熱環境の確保などによる快適で健康な住環境を目指し、既存戸建て住宅の断熱性能を向上させる改修工事（省エネ改修）に対する補助も行っています。

●徳島県住まいの省エネ改修補助金（R5～） 省エネ性能の向上をさせる改修工事の経費を対象とした補助

[補助要件]
補助率 1/3（上限400,000円）

[対象住宅]
・既存戸建て住宅
・専用住宅（居住のみを目的とするもの）
・耐震性を有するもの（同時に耐震改修を行う場合も可）

[対象工事]
・高性能建材を用いた断熱改修工事
・暖冷房エネルギーの削減率が15%以上見込まれる改修工事



大工技能者の育成支援等

「徳島県木造住宅推進協議会」を通じ、木造住宅の建設やリフォーム等の担い手である大工技能者のネットワーク化や技術力の向上を支援しています。



大工育成支援事業

「住育」の推進

学生たちに将来の職業として住宅・建築分野に興味を持ってもらえるよう、イベントや出前授業等による「住育」を推進しています。



出前授業



耐震シェルター

「住まいのレジリエンス」の確保

まずは命を守る「減災」の視点も採り入れた地震対策をはじめ、災害発生時における円滑な避難・救援活動の実施に資するよう、住まい・地域の安全対策を推進します。また、「公営住宅等ストック」について、世帯数の将来的な減少や、民間住宅の空き室の増加等も考慮した「戦略的な維持管理」を推進するとともに、既存の民間住宅も活用した、柔軟かつ重層的な「災害時の住宅セーフティネット」の構築を推進します。

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅（セーフティネット住宅）の供給促進

低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを養育する者など、住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）については、様々な事情等からその居住水準が比較的低い状況にある場合が少なくありません。

このような状況から、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、平成19年7月に「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（住宅セーフティネット法）」が施行されました。

平成29年10月には、住宅セーフティネット法が改正され、公営住宅・公的賃貸住宅を中心とする既存の住宅セーフティネットを補完するため、空き家等の既存ストックを有効活用し、「住宅確保要配慮者」について、**住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅（セーフティネット住宅）の登録制度等**が創設されました。

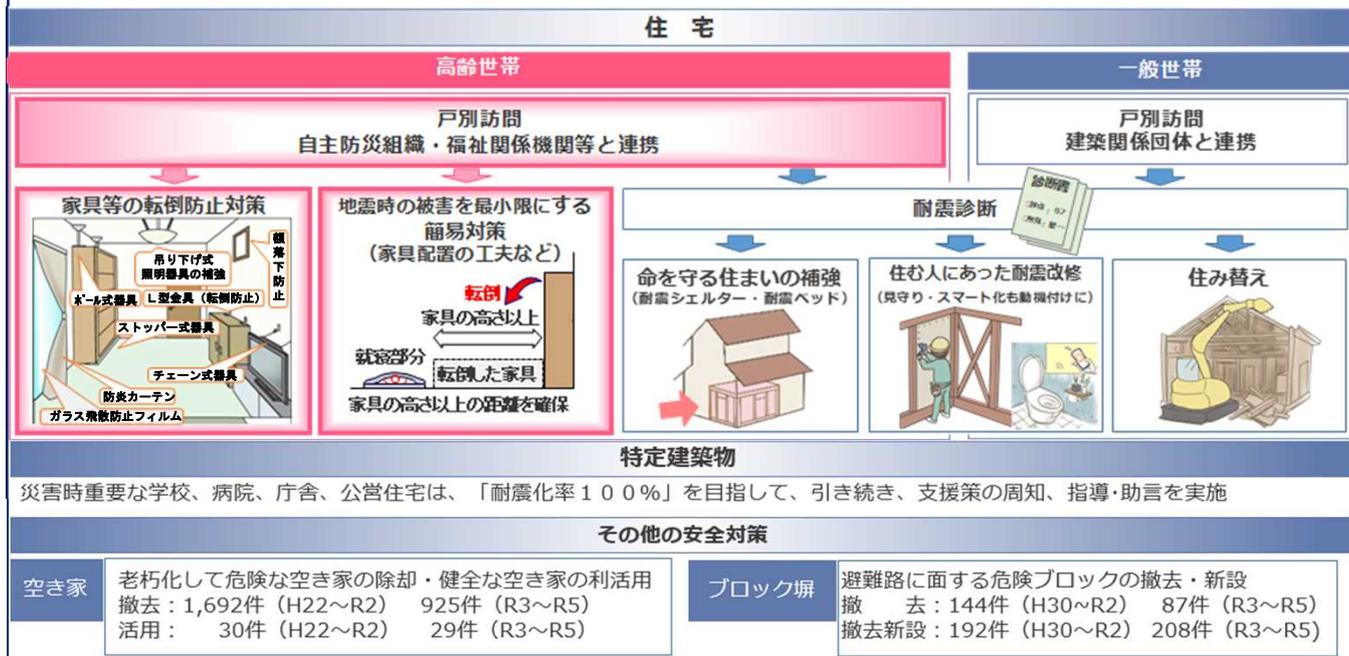
令和6年6月には、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るために、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）等の一部を改正する法律が公布されました。

本県では、セーフティネット住宅の登録に関する目標や、住宅確保要配慮者に対する重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築のために推進すべき施策について定めております。

徳島県耐震改修促進計画

高齢世帯は「後継者の不在」、一般世帯は「耐震改修するきっかけがない」などの実態調査の結果を踏まえ、「耐震化」に加えて、助かる命を助ける「減災化」という新たな視点も盛り込んだ、新計画を令和3年6月に策定しました。「耐震化」と「減災化」を両輪に、大規模地震発生時の建物被害による「死者ゼロ」を目指します。

取組概要 (計画期間：令和3年～令和6年)



＜木造住宅の耐震化を促進＞

平成16年度から耐震診断や耐震改修に係る所有者の負担を軽減し、耐震化を促進するため、市町村と連携した支援を実施しています。令和6年7月には、全国トップクラスの耐震改修の補助限度額の拡充やリバースモーゲージを活用した耐震改修利子補給事業を創設しました。

●耐震診断支援事業（耐震診断）（H16～）

市町村から派遣された耐震診断員が耐震診断を実施

費用 50,000円
所有者負担 無料～3千円



●耐震診断支援事業（補強計画）（H29～）

診断結果を元に、改修工事の参考となる補強計画と概算工事費を提示

費用 61,200円
所有者負担 無料～6千円



●耐震改修支援事業（H16～）

本格的な耐震改修

補助額 100万円～最大200万円
+10万円（感震ブレーカー）
+上乗せ
補助率 4/5



●住まいのスマート化支援事業（R2～）

耐震改修もしくはシェルター設置とあわせた最先端のリフォーム
※詳しくは6ページを参照

補助額 30万円+上乗せ
補助率 2/3



●耐震シェルター設置支援事業（H28～）

啓発モニターを条件

補助額 80万円+上乗せ
補助率 4/5



●住替え支援事業（H27～）

建替え等に伴う耐震性のない住宅の除却

補助額 30万円+上乗せ
補助率 2/5



●減災化事業（R4～）

相談員の派遣

費用 12,000円 所有者負担 無料

家具固定等

補助額 16,000円 補助率 4/5



●耐震改修利子補給事業（R6.7～）

高齢者世帯に対しリバースモーゲージを活用して耐震改修工事を行う際の借入額に対して利子補給



●耐震改修促進税制（H18～） 耐震改修を行った場合に、税制上の特別措置（R6.4.1現在）

- ・所得税の控除 耐震改修の標準的な工事費から補助金を除いた額の10%（上限25万円）
- ・固定資産税の減額 家屋の固定資産税額を1/2に減額（120m2相当分まで）

木造住宅耐震
無料相談会



<民間建築物の耐震化を促進>

平成17年度から民間建築物の所有者に対して、市町と連携し耐震診断や耐震改修費用の補助を行っています。また、耐震改修促進法の改正により、耐震診断が義務付けられた緊急輸送道路沿道建築物への補助も行っています。

- 耐震化支援事業（H17～）
一定の要件を満たす住宅及び建築物の耐震診断や耐震改修を支援

[耐震診断の場合]

補助額 2/3（上限額あり）

ただし、耐震診断義務付け建築物は原則全額補助

徳島県耐震改修促進計画（平成26年3月改定）により、緊急輸送道路等の避難路沿道建築物の耐震診断を義務付ける路線として、広域的な避難のために特に重要な5路線（延長約253Km）を指定しています。



<危険ブロック塀対策を促進>

令和元年度から、市町村が定める避難路等に面したもので、地震時において倒壊等のおそれがある危険ブロック塀の所有者に対して、市町村と連携し、危険ブロック塀撤去やフェンス等への建替に係る費用の補助を行っています。

●撤去事業

補助額 66,000円 など

補助率 2/3

※補助額、補助率は市町村によって異なります。

●撤去+新設事業

補助額 333,000円 など

補助率 2/3

※補助額、補助率は市町村によって異なります。



改修前



改修後

阿波市（杉ノ前団地）において撤去と新設事業を実施

<瓦屋根の強風対策を促進>

令和4年度から、市町村が定める地域において強風による瓦飛散のおそれがある建物の所有者に対して、市町村と連携し、診断や改修に係る費用の補助を行っています。

●耐風診断事業

瓦屋根工事技士等が診断を実施

費用 31,500円

所有者負担 10,500円

●耐風改修事業

基準に適合する屋根へのふき替え

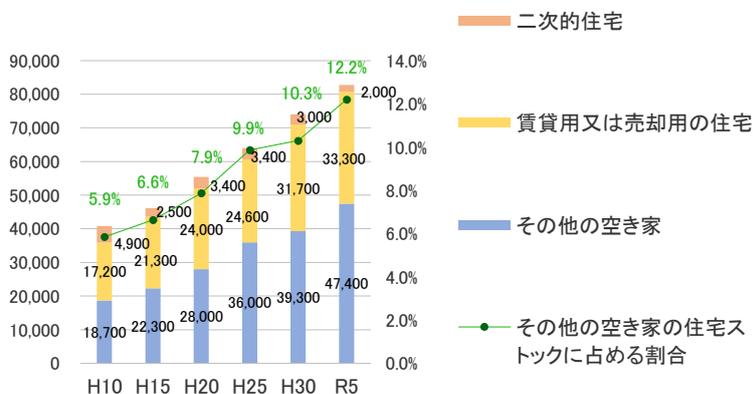
補助額 552,000円

補助率 23%

老朽危険空き家等の除却支援

国交付金事業である「空き家再生等推進事業」等を活用して空き家等の除却を行う所有者を支援する市町村に対して費用の一部を支援することにより、取組を促進しています。

県内の空き家の戸数とその他の空き家率の推移



除却前



除却後



地域の防災力向上のための公営住宅の活用

県営住宅の建替事業等の機会をとらえ、災害時の利用を想定した広場の整備や、津波浸水区域内で周囲に避難場所のない県営住宅の高層棟への津波避難ビル機能の付加など、地域の防災力を向上させるための取組を行っています。



津波避難ビル機能を備えた高層棟
右:津田松原団地
下:万代町団地



地域住民の憩いの場として整備する広場は、遊具を備えるとともに、災害時には防災拠点となる防災パーゴラと防災かまどベンチを設置(津田松原団地)

木造応急仮設住宅「循環型徳島モデル」の策定普及

災害発生時に、外部からの支援を待たずに木造応急仮設住宅を迅速に供給できる体制を構築するため、豊富な森林資源を有する徳島ならではの基本プラン・材料仕様・構法による「木造応急仮設住宅モデル」を作成しました。

このモデルを、県・市町村及び関係団体の間で共有することで、発災時に、県産材を使用した質の高い木造応急仮設住宅を迅速に供給し、一刻も早く被災者が安心して暮らすことのできる住居を確保することを目指します。

◆具体モデル (4タイプ)

- ・普及型構法
- ・板倉構法
- ・伝統構法
- ・木質プレハブ工法



徳島県あんしん居住推進計画（徳島県賃貸住宅供給促進計画）の策定

高齢単身・夫婦世帯、ひとり親世帯の増加、地震等の災害による被災者発生のおそれ、深刻な人口減を受けての移住・定住者向けの環境整備等、公営住宅活用とともに民間住宅活用も含めたセーフティネットの構築が必要となっています。

県では、改正住宅セーフティネット法に基づき、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等を取りまとめた「徳島県あんしん居住推進計画（徳島県賃貸住宅供給促進計画）」を平成30年3月に策定しました。

本計画では、住宅確保要配慮者について、本県では、法律に位置づけられている者のほか、I・J・Uターンにより本県に移住する者、新婚世帯などを県独自の要配慮者として位置づけています。

徳島県あんしん居住推進計画（徳島県賃貸住宅供給促進計画）の概要

新たな住宅セーフティネットの必要性

住宅確保要配慮者の状況

- 高齢単身・夫婦世帯、ひとり親世帯等の増加
- 地震等の災害による多数の被災者発生のおそれ
- 深刻な人口減を受け移住・定住したい環境整備が急務

大家の不安感

住宅確保要配慮者の増加

公営住宅ストックの状況

- 約17千戸（県・市町村計）の6分の1が耐用年数を超過
- 平時は所得要件があり、低額所得者以外の受入れが困難

公営住宅等の供給とともに民間住宅活用も含めたセーフティネット構築が必要

“地域に眠る宝”である空き家等の有効活用



法措置

H29.10施行 住宅セーフティネット法の改正

- 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）の登録制度の創設 等

基づく計画

H29.3策定

とくしま住生活未来創造計画
（第3次徳島県住生活基本計画）

即した計画

H29.10拡充

徳島県居住支援協議会
（行政機関、宅建業関係者・居住支援関係者で構成）

- 全市町村・居住支援団体の参画

連携し推進

徳島県あんしん居住推進計画 計画期間：H29～R7 （住宅セーフティネット法に基づく都道府県賃貸住宅供給促進計画）

本県独自の住宅確保要配慮者の設定

「I・J・Uターンによる県内への移住者」をはじめとする地方創生につながる対象者を独自の配慮者に位置づけ（社会福祉の観点からも幅広く追加）

一石三鳥の効果による「とくしま回帰」の加速！

入居者の安心

既存ストックの活用

地域の再生

支援

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給促進

- セーフティネット住宅の供給促進及びその適正な運用について指導（R6.3月末登録数 8,412戸）
- 供給目標：登録戸数 1,100戸（R7末）

本県独自の技術者・支援機関の活用

「住宅対策総合支援センター」「空き家判定士」「空き家コーディネーター」を有効活用

支援

重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット構築に向けた主な施策

公的賃貸住宅の的確な供給

- PFI等による効果的・効率的な事業推進
- 弾力的な住宅供給の推進

空き家等の活用促進

- 空き家改修等への支援
- 所有者等への専門相談・技術支援の推進

住まいと居住支援のマッチング

連携

- 地域の関係者によるネットワークの構築
- 家賃債務保証制度等の普及・活用促進

災害時の住まいの確保

連携

- 民間住宅活用に向けた事業者団体等との連携強化
- みなし仮設候補のリストアップ

サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

高齢者が安心して暮らすことができる環境づくりを進めるため、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を促進するとともに、その適正な運営について指導を行っています。

サービス付き高齢者向け住宅とは、平成23年10月20日に「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」が改正されたことにより創設された住宅であり、介護・医療と連携した高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅です。

（令和5年度末登録数 82件 2,533戸）



URL : <http://www.satsuki-jutaku.jp/index.php>



地域優良賃貸住宅の供給

若年世帯やファミリー世帯の定住促進等を目的として、市町村により地域優良賃貸住宅（旧制度：特定公共賃貸住宅）の供給が行われています。

【市町村による整備実績】

市町村名（旧町村名）	戸数	
阿南市	5	
美馬市	8	8
三好市	山城町	20
	井川町	10
	西祖谷山村	8
佐那河内村	3	
那賀町	鷺敷町	37
	相生町	6
	上那賀町	12
松茂町	12	
つるぎ町	6	6
合計	127	

高齢者等に配慮した公営住宅の整備

高齢者世帯が地域社会の中で自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、公営住宅のバリアフリー化を進めるとともに、福祉部局との連携により、バリアフリー化された住宅と生活援助員（LSA）によるサービスを共に提供する「シルバーハウジング・プロジェクト」を実施しています。

シルバーハウジング・プロジェクト
概念図



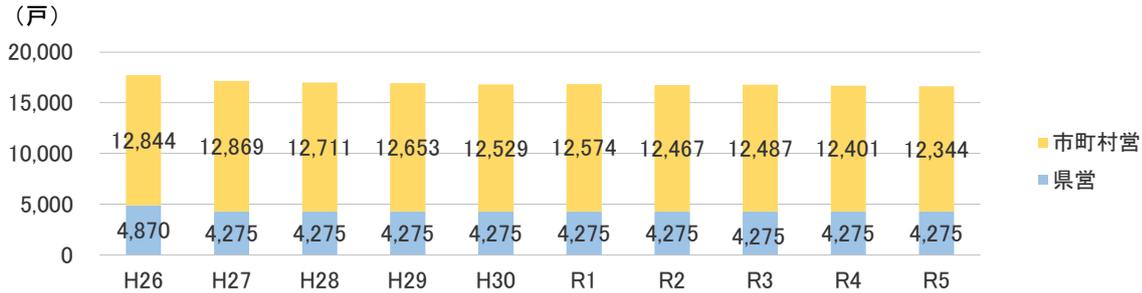
実績

団地名	戸数	LSA派遣元
県営 竜王西団地	30	徳島市
県営 羽ノ浦春日野団地	28	阿南市
県営 石井曾我団地	23	石井町
県営 鴨島呉郷団地	28	吉野川市
徳島市営 北住吉団地	17	徳島市
合計	126	

公営住宅の供給

市場において自力では適正な水準の住宅を確保することが困難な者を対象に、公営住宅の供給を行っています。

公営住宅の管理戸数の推移



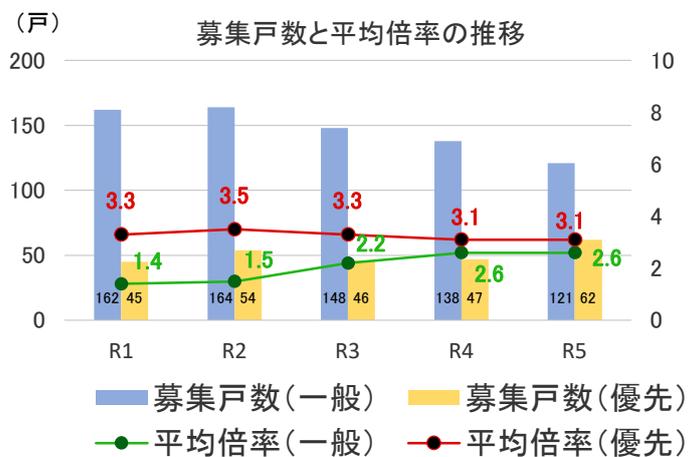
圏域	市町村名	県営	市町村営	合計	圏域合計	R5推計世帯数	戸数／世帯数
東部	徳島市	2,251	2,735	4,986	11,684	241,449	4.8%
	鳴門市	48	792	840			
	小松島市	150	582	732			
	吉野川市	369	806	1,175			
	阿波市		946	946			
	勝浦町		51	51			
	上勝町		19	19			
	佐那河内村		6	6			
	石井町	305	168	473			
	神山町		173	173			
	松茂町	240	292	532			
	北島町	150		150			
	藍住町	110	537	647			
南部	板野町		582	582			
	上板町		372	372			
	阿南市	652	1,041	1,693			
	那賀町		219	219			
	牟岐町		98	98			
西部	美波町		67	67			
	海陽町		89	89			
	美馬市		1,048	1,048			
	三好市		1,016	1,016			
	つるぎ町		415	415			
東みよし町		290	290				
合計		4,275	12,344	16,619	16,619	309,239	5.4%

< 県営住宅の入居者募集 >

県営住宅については、次の入居者資格に該当する方を対象として、年4回入居者の募集を行っています。

- ①同居する親族があること（特例あり）
- ②所得が月額15万8千円以下であること（特例あり）
- ③現に住宅に困窮していること
- ④暴力団員でないこと
- ⑤県税を滞納していないこと
- ⑥過去の入居者にあつては、家賃の滞納がないこと

また、申込がなかった住宅について、随時募集を行っています。



※優先入居

一部の住戸について、母子／父子世帯、高齢者世帯、心身障がい者世帯、炭鉱離職者、引揚者、多子世帯を対象に優先入居枠を設けています。

県営住宅の家賃滞納対策

令和3年2月1日から家賃滞納者へは厳しく対処することとしています。

家賃滞納への注意 (2/1以降の入居者向け)

令和3年2月1日以降に入居した方については、家賃を滞納した場合、以下のルールで厳正に対処することとし、6か月分の滞納が確認された時点で退去手続きに入ります。

滞納を放置すると金額が膨れ上がり、どんどん支払が難しくなります。滞納してしまった場合も、1か月目、2か月目のうちに支払っておくことが、県営住宅に住み続けるためには必要です。

(例:家賃2万円の場合)



明渡請求が届いても退去されない場合は、「明渡訴訟」「滞納家賃の支払訴訟」を提起します。

家賃滞納への注意 (1/31以前からの入居者向け)

令和3年1月31日以前に入居した方で、家賃滞納を放置し続けている方については、以下の表に示す時期までに支払の意志が確認できなかった場合、退去手続きに入ります。

既に滞納している方が住み続けるためには、「滞納家賃の分納」を始める必要があります。「生活保護の受給」も御検討ください。

対象となる方	明渡請求の予定時期*
36か月を超の滞納がある方	令和3年9月30日
30か月～36か月分の滞納がある方	令和4年3月31日
24か月～30か月分の滞納がある方	令和4年9月30日
18か月～24か月分の滞納がある方	令和5年3月31日
12か月～18か月分の滞納がある方	令和5年9月30日
6か月～12か月分の滞納がある方	令和6年3月31日

※令和3年2月1日以降であっても、滞納額が増えた場合は、滞納額に応じて明渡請求の時期が早まります。

分納を始めるための手続

「分納誓約書」を提出してください。
誓約書の計画どおり、「当月分の家賃」+「分納家賃(月家賃の概ね2割以上)」を支払い続けている間は、明渡請求が猶予されます。

生活保護を受ける場合

お住まいの地域の福祉事務所に御相談ください。
保護の申請を行った後、条件を満たした場合は、保護費が支給されます。

明渡請求が届いても退去されない場合は、「明渡訴訟」「滞納家賃の支払訴訟」を提起します。

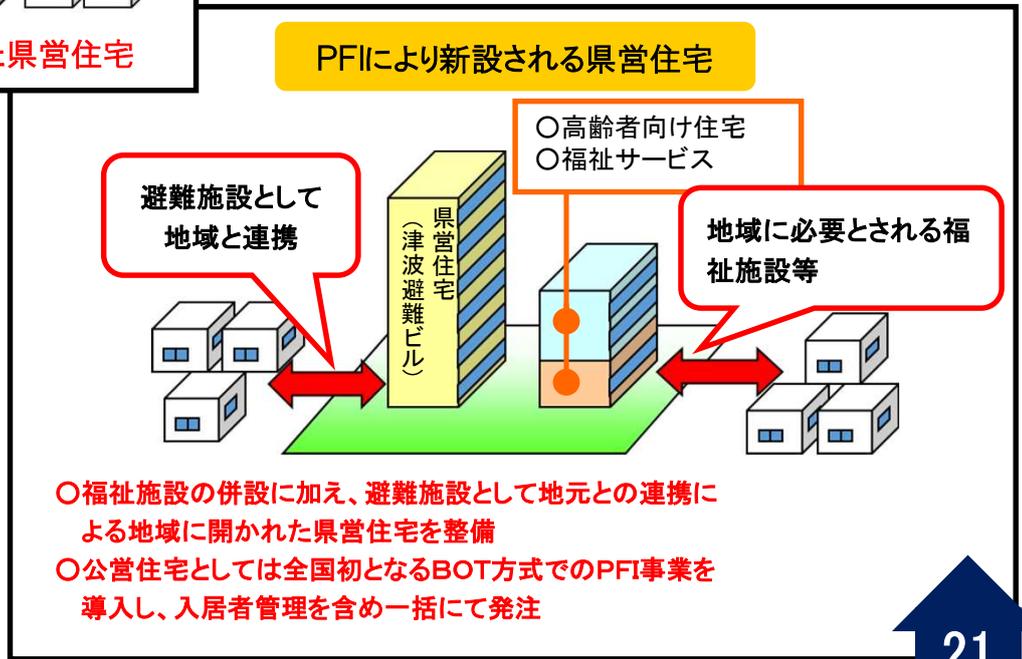
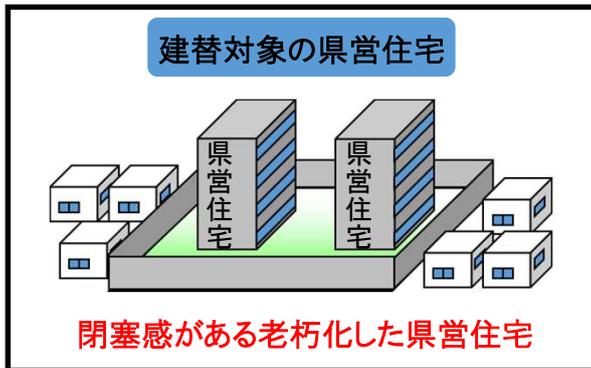
老朽化した県営住宅ストックの更新 (PFI事業による集約化建替)

耐震性のない住棟や老朽化の著しい住棟がある県営住宅について、PFI手法による民間の資金・ノウハウを活用した団地の集約化建替を実施しています。併せて、福祉・利便施設等の併設による地域サービスの向上や津波避難ビル機能の付加により、地域の防災機能の向上を図っています。

事業期間:
平成22年度～令和15年度

建設年度:
平成25年度～27年度

事業戸数:
3団地300戸
(従前は12団地645戸)



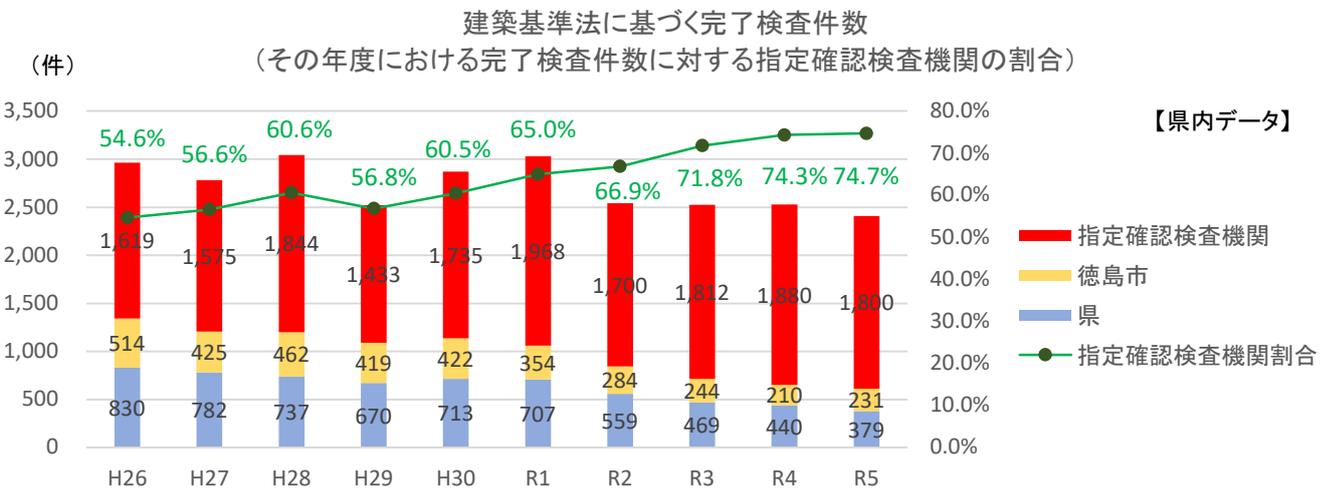
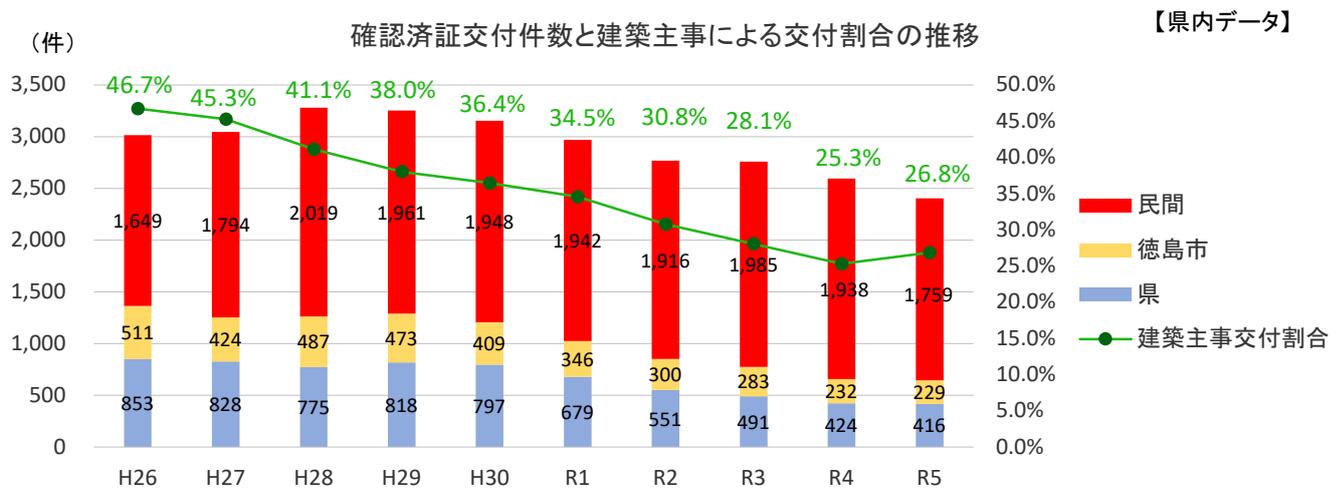
建築関係法令の施行

建築基準法や徳島県ユニバーサルデザインによるまちづくり条例等の施行を通じて、建築物に必要とされる安全性等の確保や、高齢者等の移動等の円滑化に係る性能の向上に取り組んでいます。

また、建築士法や宅地建物取引業法等の施行を通じて、建築物の設計や流通に携わる専門家の資質の向上に取り組んでいます。

建築物の安全性等の確保

建築物の安全性等の確保を図るために、建築基準法に基づく建築確認や中間検査、完了検査など、建築物の建築等に係る法令の適正な施行を推進します。



<中間検査制度>

中間検査制度は、阪神淡路大震災を教訓として創設された制度で、徳島県では平成14年7月から導入しています。検査の対象は、法令で定める3階建て以上の共同住宅のほか、次の建築物を指定しています。

(令和5年度末現在)

- ・ 50㎡を超える木造建築物
- ・ 不特定多数の人が利用する延べ面積が500㎡以上または3階建て以上の建築物

<定期報告制度>

病院・診療所等の就寝の用途に供する建築物、百貨店等の不特定多数の者が利用する建築物のうち、建築基準法で指定するもの及び特定行政庁が指定するものの建物所有者は、建築士等にその状況を調査させて、その結果を特定行政庁に報告をしなければならない制度です。

この報告をしていない建物所有者に対し、適切に調査、報告を行うように指導しています。

なお、平成28年度に建築基準法が改正されたことに伴い、義務化する建築物と報告時期の見直しを行っています。

特定建築物

(R3～R5年度実施状況)

用途	報告対象件数	報告率
病院、診療所(収容施設があるものに限る)	88	94%
旅館、ホテル	114	68%
児童福祉施設等(入所)	149	96%
サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム	59	83%
観覧場、公会堂、集会場	72	93%
文教施設(学校、美術館、博物館、図書館、スポーツ練習場等)	12	75%
商業施設(劇場、映画館、百貨店、マーケット、飲食店、料理店、物販店舗、遊技場等)	44	57%
計	538	81%

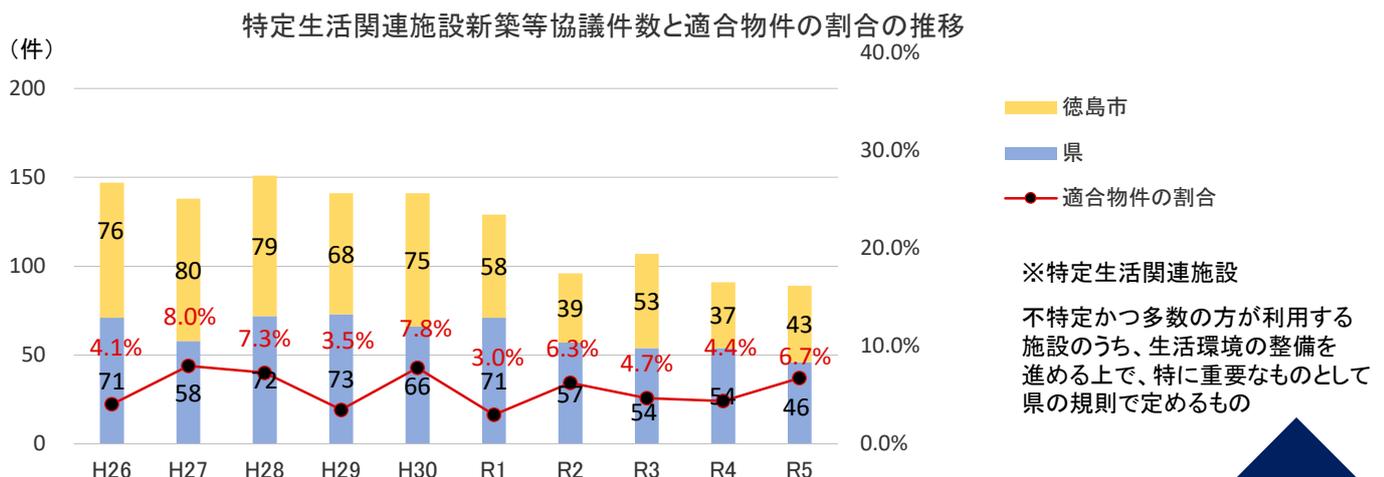
設備

(R5年度実施状況)

用途	報告対象件数	報告率
昇降機(エレベーター、エスカレーター、小荷物専用昇降機等)	1,797	95%
建築設備(換気設備、排煙設備、非常用の照明装置等)	1,083	85%
防火設備	338	72%

ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進

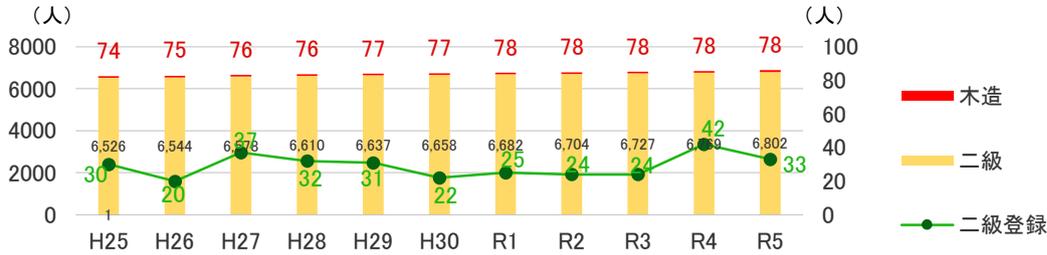
徳島県ユニバーサルデザインによるまちづくり条例に基づいて、特定生活関連施設のユニバーサルデザインによる整備を促進します。



建築士法の施行

建築物の設計や工事監理を行う建築士及び建築士事務所の業務について、建築士法に基づく登録事務や立入検査等による指導監督を通じて、その業務の適正化を図ることにより、建築物の質の向上に寄与しています。

二級・木造建築士の年度末登録者数と新規登録者数(二級)の推移



建築士事務所の年度末登録数と各年度登録数(一級、二級)の推移

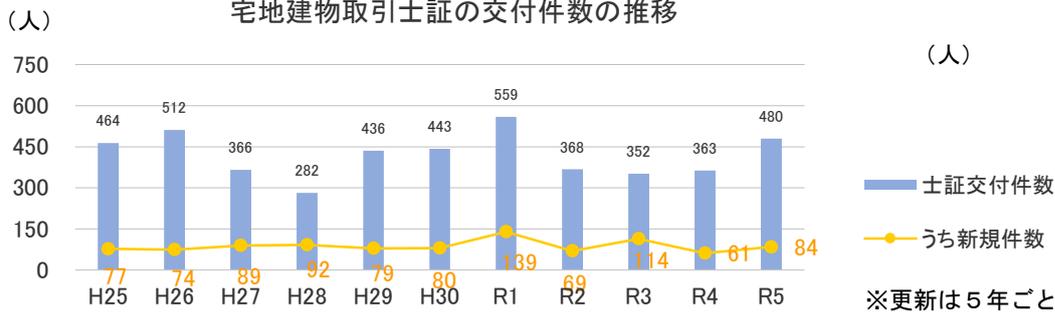


※更新は5年ごと

宅地建物取引業法の施行

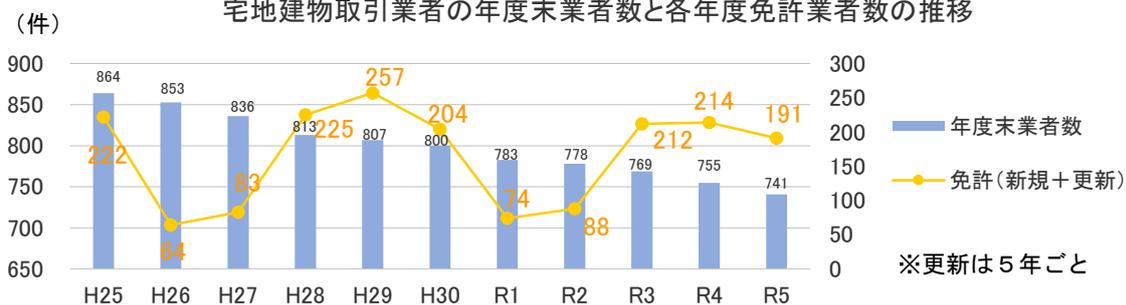
建築物や宅地の取引に従事する宅地建物取引士及び宅地建物取引業者について、宅地建物取引業法に基づく登録事務や立入検査等による指導監督を通じて、その業務の適正化を図ることにより、宅地及び建物の公正な取引の確保、購入者等の利益の保護並びに宅地及び建物の流通の円滑化に寄与しています。

宅地建物取引士証の交付件数の推移



※更新は5年ごと

宅地建物取引業者の年度末業者数と各年度免許業者数の推移



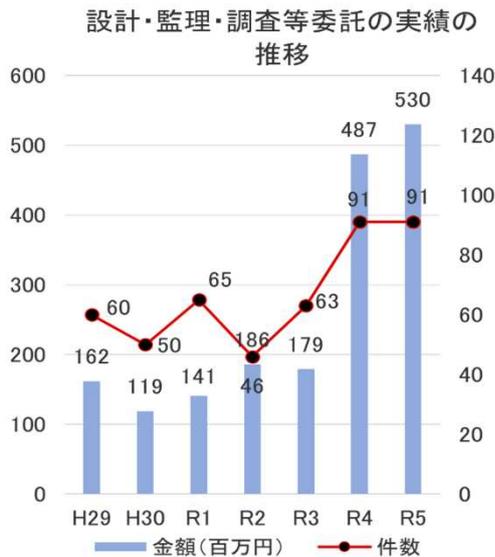
※更新は5年ごと

県有施設の営繕

知事部局及び教育委員会から依頼を受けた各種県有施設の営繕工事の設計、工事監理及び技術指導を行っています。また、公営企業管理者（企業局）等から委託を受け、営繕工事の設計、工事監理及び技術指導を行っています。

営繕指導監督事業・営繕受託事業の実施

知事部局等からの依頼に基づき、県有施設の新築や改修工事に係る委託業務、工事請負業務を執行しています。



長寿命化改修の実施

令和元年度より、県有施設の保全計画に基づいた施設の長寿命化を図っており、県立学校をはじめ多くの県有施設で長寿命化改修を行っています。

トイレ改修事例

老朽化した箇所の改修や照明のLED化を行うとともに、災害時の避難所として利用するためにバリアフリートイレを設置する等の改修を実施。



外部改修事例



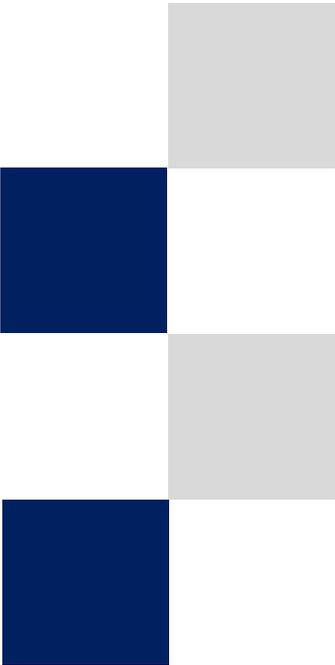
営繕課プロジェクト室の新設

令和6年度より、建築・改修プロジェクトの適正かつ円滑な執行に向けた技術支援を行う「プロジェクト室」を創設しました。

県が実施する大規模プロジェクトにおいて、事業担当課に対し、プロジェクトの企画段階における技術的見地からの助言や、プロポーザル等における方式検討及び発注用資料の作成などの支援を行っています。



設計コンペによる改修例



令和6年度 徳島県の住宅・建築行政

令和6年11月

発行・編集 徳島県 県土整備部
住宅課／営繕課

〒770-8570

徳島市万代町1丁目1番地

TEL 088-621-2594

FAX 088-621-2871

URL <https://www.pref.tokushima.lg.jp/kensei-joho/soshiki#kendo>