

# 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)

平成29年3月

徳島県

## 目次

### はじめに

- (1) 計画の目的と背景 . . . . . 1
- (2) 計画の位置づけ . . . . . 1
- (3) 計画の期間 . . . . . 2

### 第1 徳島県の住宅・住環境を取り巻く現況と課題 . . . . . 3

### 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 . . . 6

### 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

- 視点1 災害に強い住環境の構築 . . . . . 8
- 視点2 地方創生の推進 . . . . . 11
- 視点3 安心して暮らせる住生活の実現 . . . . . 13
- 視点4 ストック活用型市場への転換の加速 . . . . . 16
- 視点5 住宅政策を支える市場環境の整備 . . . . . 18
- 公営住宅の供給目標量 . . . . . 21

### 第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて . . . . . 22

- 別紙1 住宅性能水準
- 別紙2 居住環境水準
- 別紙3 誘導居住面積水準
- 別紙4 最低居住面積水準

## はじめに

### (1) 計画の目的と背景

徳島県は、四国の東部で近畿圏に最も近い位置に立地し、多様で豊かな自然と温暖な気候に恵まれている。また、平坦部における市街地及び田園地帯から、山林エリア（西部）、沿岸エリア（東南部）の多自然地域まで多様な地域が存在し、それぞれに異なる課題を有している。こうした地域特性に配慮し、生活の基盤となる住宅及び住環境の向上を図る住宅施策は、県民生活の安定を実現する上で極めて重要な取組である。

徳島県においては、平成18年6月に制定された「住生活基本法」の理念及び「住生活基本計画（全国計画）」に則り、現在及び将来における県民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等に加えて、地域のまちづくりと連携した住宅地の居住環境や災害に対する安全性の向上など、住まいを中心とした住環境全般の向上を図るべく、平成19年3月に策定した「徳島県住生活基本計画」及び平成24年3月に策定した「第2次徳島県住生活基本計画」に基づき、施策の推進を図ってきた。

こうした中、少子高齢化や人口減少の急速な進行や、リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れといった社会経済情勢の変化等を踏まえ、平成28年3月に全国計画が変更され、「若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現」「既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速」「住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化」といった新たな方向性が示された。

この「とくしま住生活未来創造計画」は、第2次徳島県住生活基本計画策定以降の急激な社会情勢の変化を踏まえ、新次元の住宅施策を展開するべく、計画の改定時期を前倒し、新たな県計画として定めるものである。本計画は、全国計画で示された方向性に、災害対策や地方創生といった本県の地域性を加味した視点を加え、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、一般県民や市町村、民間事業者等に本県の目指す住生活のあり方を示すことにより、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ることを目的とする。

### (2) 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法第17条第1項に基づく都道府県計画であると同時に、本県の総合計画である「新未来『創造』とくしま行動計画」及びまち・ひと・しごと創生法に基づく計画である「v s 東京『とくしま回帰』総合戦略」の基本目標のうち、住宅政策に関する項目の実現に向けた課題や施策を具体化したものである。

また、「『とくしまー0作戦』地震対策行動計画」をはじめとする、県の定め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。

### (3) 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であるという性格に鑑み、計画期間を平成28年度から平成37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、P D C A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、今後の社会経済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

### (1) 南海トラフ巨大地震、中央構造線活断層帯を震源とする直下型地震等による甚大な被害の発生のおそれ

- ・今後30年以内に70%程度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、最大で震度6弱から7の揺れが発生し、建物の倒壊や津波による被害は、最大で全壊棟数116,400棟、死者31,300人に上ると予測されている。
- ・また、平成28年4月に発生した熊本地震、同10月に発生した鳥取県中部地震において、直下型地震による甚大な被害が発生したことを踏まえ、中央構造線活断層帯を震源とする直下型地震に対する備えも急務となっている。
- ・一方、建築基準法昭和56年改正による耐震基準（以下「耐震基準」という。）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率は77%（平成25年）となっており、耐震基準以前の基準で建築された住宅の割合が高い木造住宅を中心に、さらなる耐震化の促進を図る必要がある。
- ・住宅が密集し、かつ地震時等における延焼危険性や道路の閉塞危険性が高い「地震時等に著しく危険な密集市街地」が約30ha（平成27年度末）存在しており、地区内の高齢化等が進む中、重点的な対策が求められている。

### (2) 人口減少や空き家の増加等による地域の活力や魅力の低下への懸念

- ・本県の人口は、平成28年11月に749,915人と戦後初めて75万人を下回ったが、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計では、今後も減少傾向が続き、2040年には約57万1千人にまで減少すると予測されている。
- ・また、市町村別の人口増減についても、2005年から2015年までの10年間で、松茂町、北島町及び藍住町の3町を除く21市町村で人口が減少しており、2015年から2025年までの10年間の将来予測では、すべての市町村で人口が減少すると予測されている。
- ・さらに、空き家数の増加傾向も続いており、特に、利用予定のない「その他の空き家」の住宅ストックに占める割合は9.9%（平成25年）と、全国で4番目に高い数値となっており、対策が急務となっている。
- ・一世帯あたりの住宅数について、昭和43年には1.03であったが、平成25年には1.21と増加しており、世帯増加を上回るペースで住宅が増加してきた状況があるが、今後は世帯数が減少に転じることが予測されており、空き家のさらなる増加が懸念されている。
- ・一方、本県の自然や気候風土、住文化に根ざし、地域の産業とともに発展してきた木造住宅について、その新設住宅着工戸数（持ち家）に占める割合は92.2%（平成27年度）と、全国平均の85.1%に比べて高水準にあり、本県の住宅市場を特徴付けている。

### (3) 少子高齢化の進行、ひとり親世帯等の増加に対するハード、ソフト両面でのセーフティネットの必要性

- ・65歳以上の高齢者人口は約23万1千人（平成27年）で、高齢化率は31.0%となっているが、高齢者人口は2020年頃をピークにその後は減少し、高齢化率は増加を続け2040年には40.2%になると予測されている。
- ・また、高齢者のいる世帯は約14万5千世帯（平成27年）と増加を続けており、そのうち高齢者単身世帯が占める割合は27.1%、高齢者夫婦世帯が占める割合は28.4%と、増加傾向にある。
- ・高齢者人口に対する高齢者向け住宅<sup>\*1</sup>の割合は2.2%（平成27年）あり、また、高齢者がいる世帯が居住する住宅に占める一定のバリアフリー化<sup>\*\*2</sup>がされている住宅の割合は38.7%（平成25年）である。
  - ※1 高齢者向け住宅：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、地域優良賃貸住宅（高齢者型）
  - ※2 一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
- ・加えて、全世帯のうち老人デイサービスセンターが1km以内にある割合は50.7%（平成25年）という状況にもあり、ソフト面を含めたセーフティネットの充実のためには、生活支援サービスと住居の近接も進めていく必要がある。
- ・一方、子育て世帯については、その誘導居住面積水準達成率が50.9%（平成25年）と、全世帯の平均値の66.1%を大きく下回っている。
- ・また、世帯人員が増加するにつれて最低居住面積水準未達率が高まる傾向にもあることから、多子世帯の居住水準の向上も課題となっている。
- ・加えて、増加傾向が続くと見込まれているひとり親世帯（平成27年の全世帯に占める比率は9.2%）への対応も課題となっている。
- ・低額所得者等に供給する公営住宅の管理戸数は、県と市町村の合計で17,144戸（平成27年度末）あるが、市町村営住宅を中心に、公営住宅法上の耐用年数を経過したものが6分の1程度含まれていることから、計画的な修繕や建替えの実施により、ストックを適切に維持更新していく必要がある。

### (4) 既存住宅流通や省エネルギー化、耐震改修の伸び悩み等によるストック活用型市場への転換の遅れ

- ・2020年以降の地球温暖化対策を定めたパリ協定が平成28年11月に発効し、日本についても同12月に効力が発生したが、産業・運輸部門のエネルギー消費量が減少する中、建築物部門のエネルギー消費量は著しく増加しており、環境負荷の低減が急務となっている。
- ・現在の持ち家の取得方法における中古住宅の購入が占める割合は6.8%（平成25年）と少数であり、既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合も8.9%（平成25年）と全国平均の14.7%を下回っている。

- ・リフォーム実施戸数の住宅ストックに占める割合は4.3%（平成21年から25年の平均）と全国平均の3.8%を上回っているが、平成21年から平成25年までにリフォームを実施した59,300戸中、「壁・柱・基礎等の補強工事」は2,800戸、「窓・壁等の断熱・結露防止工事」は2,700戸と、比較的件数が少ない。
- ・また、住宅の各要素のうち重要と考えるものについて、省エネルギー性能（4.6%）や断熱性能（4.5%）、換気性能（1.3%）、劣化対策（5.6%）といった要素は、それほど重要視されない傾向にある一方で、これら要素について不満を感じている人が多い傾向にある（省エネルギー性能：45.8%、断熱性能：46.6%、換気性能：34.8%、劣化対策：47.7%）ことから、性能向上リフォームのニーズは高いと考えられる。

**（５）大工技能者等の減少による空き家再生やリフォーム等の担い手確保への懸念、県民が安心して質の高いリフォーム等を行える環境整備の必要性**

- ・木造住宅の建設やリフォーム、空き家再生等の担い手である大工技能者の人口は、昭和55年に8,473人いたが、平成22年には3,140人と4割程度に減少しており、また高齢化も進んでいることから、特に若手大工技能者の確保と技能の継承が大きな課題となっている。
- ・地震時に建築物の安全性を応急的に調査する「被災建築物応急危険度判定士」や、空き家等の利活用や除却に向けた調査を行う「とくしま地方創生空き家判定士」等、建築士や宅地建物取引士等の民間技術者との連携による施策を展開しており、災害対策や地方創生の推進にあたり、さらなる協力を得られるよう努める必要がある。
- ・将来的な住み替え又はリフォームの意向を持っている世帯は約3割いるが、資金面での課題を感じている割合が高く（約3割：平成25年）、また、特にリフォーム上の課題として、信頼できる事業者の情報が得にくいこと（17.4%）や、気軽に相談できる専門家の情報が得にくいこと（13.3%）の割合が高くなっており、リフォーム等の促進にあたって阻害要因となっている。

## 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

### (1) 理念

「新未来『創造』とくしま行動計画」の長期ビジョン、また、「v s 東京『とくしま帰』総合戦略」の基礎となる「とくしま人口ビジョン」においては、本県の目指す将来像として、「人口減少のスピードに歯止めをかけ、2060年に“60～65万人超”の確保を目指す!!」というビジョンを掲げている。

この将来像の実現に向けては、住宅政策において、県民が「住みたい」と実感できると同時に、県外の方から「住みたい」と思われる住まいや住環境を創造していくことが必要となることから、本計画の理念を次のとおり掲げる。

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

### (2) 基本的な方針

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。

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、住宅の質の向上のみならず、住環境も含めた安全安心で魅力ある住生活の実現を図る必要がある。また、その実現を担う人材の育成や市場環境の整備も欠くことはできない。加えて、少子高齢化対策や空き家対策をはじめ、地域の現状や方針に沿った対策が求められる課題が重みを増しており、これまで以上に市町村による主体的な取組が重要となっている。

そこで、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についての基本的な方針を次のとおり定める。

- 性能が高く良質な住まいづくり、安全安心で魅力あるまちづくりを推進する。
- 住生活産業を担う人材の育成、良いものが消費者等に選ばれる市場環境整備を推進する。
- 市町村による、総合的なまちづくりの視点に立った、戦略的な施策の実施を促進する。



### (3) 重視すべき視点

施策の展開にあたっては、第1の課題に対応する次の5つの重視すべき視点から、各種の施策を総合的に実施する。

- 視点1 災害に強い住環境の構築
- 視点2 地方創生の推進
- 視点3 安心して暮らせる住生活の実現
- 視点4 スtock活用型市場への転換の加速
- 視点5 住宅政策を支える市場環境の整備

### 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

#### 視点1 災害に強い住環境の構築

##### (基本目標)

南海トラフ巨大地震、中央構造線活断層帯を震源とする直下型地震等による甚大な被害の発生のおそれに対し、住宅の耐震化等の「命を守る」対策や、老朽危険空き家等の除却等の「地域を守る」対策の促進等を通じて、県民の生命や財産を守り、「安全安心・強靱とくしま」の実現、「地域防災力の向上」等を推進する。

##### (基本的な施策)

#### (1) 「命を守る」対策の促進等

##### ①耐震性を有しない住宅の耐震改修等の促進

- ・耐震基準以前の基準により建てられた木造住宅の耐震診断や、耐震基準が求める耐震性を有しない木造住宅の耐震改修や建替を重点的に支援する。
- ・耐震基準で建てられた木造住宅のうち、柱と土台の固定等に係る基準が定められる前（平成12年5月以前）に建てられたものについても、耐震診断や耐震改修等を支援する。

##### ②耐震化に係る多様な支援策の展開

- ・県民が、資力等の状況に応じた「命を守る」対策が講じられるよう、一定の耐震性の確保を目的とした簡易な耐震化を支援する。
- ・耐震シェルターや耐震ベッドの設置による、部分的な耐震化や安全なスペースの確保についても支援する。
- ・シームレス民泊等の避難所機能を持った住宅の耐震化を促進するため、支援事業の対象要件について弾力的な運用を実施する。

##### ③「命を守る」住まい方の普及促進

- ・家屋内での安全性を確保するため、震災時における住宅の倒壊防止に加えて、家具類の転倒防止対策を支援する。
- ・ガラスの飛散防止や棚類から中身の飛び出し防止、照明器具の落下防止等の安全対策を促進する。

##### ④耐震化に係る相談体制の整備や技術者の育成

- ・県民が、安心して住宅・建築物の耐震化を図ることができるよう、県民からの耐震相談に対応するための専門の相談窓口を設置する。
- ・設計者や施工者向けの講習会や研修会を開催し、耐震改修等に従事する技術者の育成を図る。

##### ⑤県産材の活用や工期・経済性に配慮した耐震改修工法の普及促進

- ・耐震シェルター等の県産材を活用した新たな耐震改修工法の開発を促進し、県の耐震化支援事業における認定を進めるとともに、現場での普及促進を図る。
- ・安価かつ短期間で実施できる耐震改修工法の開発を促進し、県の耐震化支援事業における認定を進めるとともに、現場での普及促進を図る。

## (2)「地域を守る」対策の促進等

### ①老朽危険空き家・空き建築物の除却の促進

- ・倒壊等により避難経路を閉塞するおそれのある老朽危険空き家等の除却を支援することにより、津波避難困難地域の解消をはじめ、地域の安全性を確保する。
- ・特に、防耐火性能の低い住宅の密集している「地震時等に著しく危険な密集市街地」において、延焼を拡大するおそれがあることから、市町による重点的な対策を促進する。

### ②住宅対策総合支援センターを核とした市町村支援の加速

- ・市町村における空き家等の実態を把握するための調査（1次調査）及び空家等対策計画の策定、除却や利活用のための詳細調査（2次調査）について、インスペクター登録をした建築士であり、かつ空き家等に係る知識を有する専門家である「空き家判定士」の育成・派遣等により支援する。
- ・「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター（以下「住宅対策総合支援センター」という。）において、「特定空家等対策マニュアル」を作成し、市町村に向けて特定空家への対処法を示すなど、技術的な支援を行う。

### ③適正管理の促進による老朽危険空き家等の発生の抑制

- ・住宅対策総合支援センターの活用や市町村、関係団体との連携により、空き家等が適切に維持管理されるよう、所有者等への啓発に努める。
- ・住宅対策総合支援センターにワンストップ型の相談窓口を設け、空き家等の所有者等への情報提供や、法律等の専門家等と連携した支援を行う。

### ④避難路や緊急輸送路の確保に係る安全対策の促進

- ・倒壊した場合に避難や救援活動に影響を及ぼすおそれのある緊急輸送路沿いの住宅・建築物の耐震化を支援する。
- ・倒壊した場合に人的被害の発生や避難路の閉塞のおそれがある危険なブロック塀について、所有者等による安全対策を促進する。
- ・幅員が十分でなく、避難に支障をきたすおそれのある狭あい道路について、市町村や土地所有者等による拡幅整備を促進する。

### ⑤公営住宅の活用等による地域の防災力の向上

- ・東日本大震災の被災状況を教訓として、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について、新築時に津波波力等を考慮した設計を行うことや、既存住棟に長時間避難可能となる非常用電源や備蓄倉庫を備えた津波避難ビル機能を付加することを通じ、市町村や民間ビル所有者に対する先導的役割を果たす。
- ・県営住宅の津波避難ビル指定について市町村から要望があった場合は、津波避難ビルとしての協定を締結し、周辺住民の方への安心な暮らしの提供を推進する。
- ・公営住宅自治会と地域の自主防災組織との連携を支援し、「自助」「共助」による防災力の強化を図る。

### (3) 災害が発生した場合の住宅の確保

#### ①「応急仮設住宅供給マニュアル」の深化

- ・東日本大震災等から得られた知見を基に、さらなる応急仮設住宅を迅速に供給できる体制整備に向けて、重層的かつ多様な供給方法の確立を推進するとともに、市町村による用地確保について技術的に支援する。
- ・耐震性のある廃校校舎などの既存ストックを活用した「インフィル型仮設住宅」など、供給方法に係る事例収集及び研究を行う。

#### ②徳島の気候風土に根ざした「循環型徳島モデル」の構築・推進

- ・県産材を活用し、部材の再利用や恒久住宅への転用を考慮した「徳島ならではの」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構築し、普及を図る。
- ・発災時に輸送路の分断等により、建設資材の広域支援を受けることが困難な事態が発生した場合においても、木造応急仮設住宅の建設に必要な県産材が迅速に供給できる「備蓄する仕組み」のモデルを構築し、普及を図る。

#### ③民間住宅を含めた住宅供給体制の構築

- ・発災後、住宅を失った被災者に応急借上げ住宅として民間賃貸住宅を提供するため、関係団体との協定について充実を図るとともに、緊急に多くの住宅の借上げが必要となる場合に備え、効率的な事務の遂行に向けた体制整備を進める。
- ・発災から住宅再建までの各段階における円滑な住宅供給の実現に向けて、過去の災害における事例の研究を進め、マニュアル等への反映を行う。

#### ④被災建築物応急危険度判定の実施体制の強化

- ・余震等による二次被害を防止するために、建築物の安全性を応急的に判定する「被災建築物応急危険度判定」の実施体制を強化するため、判定士や判定コーディネーターの育成、実施マニュアル等の充実を図る。
- ・被災者の不安を一刻も早く取り除けるよう、宅地の安全性を判定する「被災宅地危険度判定」との連携の推進により、判定の迅速かつ総合的な実施に努める。

### (成果指標)

- ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率  
77%（平成25） → 100%（平成32）
- ・空家等対策計画を策定した市町村数  
0市町村（平成27） → 12市町村（平成32） → 24市町村（平成37）
- ・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積  
約30ha（平成27） → おおむね解消（平成32）
- ・老朽危険建築物の除却戸数（平成22年度からの市町村による補助件数の累計）  
294戸（平成27） → 2,000戸（平成37）

## 視点2 地方創生の推進

### (基本目標)

人口減少や空き家の増加等による地域の活力や魅力の低下への懸念に対し、空き家等の利活用の促進や、林業や建設産業等の地域経済を支え、豊かな森林の継承に寄与する県産木材を用いた良質な木造住宅の振興等を通じて、魅力ある住文化の振興や住環境の形成による地域の活性化を進め、「ふるさと回帰・加速とくしま」「経済・好循環とくしま」の実現を図り、「とくしま回帰」による「地方創生」を加速させる。

### (基本的な施策)

#### (1) 空き家の利活用等の促進

##### ①戦略的な空き家等の利活用の促進

- ・「まち・ひと・しごと創生法」に基づく総合戦略等で目指す、地域ごとのまちの将来像や提示する住環境、ライフスタイルと整合した、市町村における空き家等の利活用の方針づくりを促進する。
- ・所有者による空き家等の提供や、住民による空き家等を活用したまちづくり活動を促進するため、空き家等の利用価値に気づいてもらうための働きかけを強化する。
- ・市町村における住宅部局と福祉部局等との連携の促進を通じ、利活用可能な空き家等に係る情報収集や、個別案件への対応力の強化を図る。
- ・空き家等の用途変更に係る建築基準について、国の動向も見据えながら、合理的な基準の適用を推進する。
- ・企業誘致等の地域の活性化に係る取組における住生活上の課題の解決について、住宅施策により支援する。

##### ②移住・定住のための住まいや拠点づくりの促進

- ・移住・定住や二地域居住を促進するため、利活用可能な空き家の改修等を支援する。
- ・移住やサテライトオフィス開設等を検討している者のニーズに応えるため、空き家等の生活体験施設や交流施設等の他用途への転換、リノベーションを支援する。

##### ③住宅対策総合支援センターを核とした市町村等の支援の加速

- ・住宅対策総合支援センターにワンストップ型の相談窓口を儲け、関係団体とも連携しながら、空き家等の利活用に係る相談に対応する。
- ・市町村における空き家等の利活用について、住宅対策総合支援センターによる「空き家判定士」「空き家コーディネーター」の派遣等により支援する。

#### (2) 県産木材による良質な木造住宅の振興等

##### ①木造住宅の生産に関わる者の連携等による木造住宅の建設や県産木材利用の促進

- ・県、市町村や木造住宅に関係する民間団体等が参画する「徳島県木造住宅推進協議会」等を通じ、関係者の連携のもとで県産木材による木造住宅の建設等を促進する。
- ・木材・木材製品に産地等の情報を表示する「徳島県木材認証制度」の普及により、県産木材の利用拡大を図るとともに、合法伐採木材の流通、利用を促進する。
- ・住宅に係る補助事業等の実施にあたっては、事業の性質に応じて、県産木材の利用促進に係る要素の導入を推進する。

- ・徳島県の気候風土とともに発展してきた伝統的な構法や住まい方の継承について、調査や研究を行う。

#### ②現代的な課題や新技術に対応できる技術者の育成

- ・省エネルギー性等の現代的な課題に、木造住宅生産に関わる技術者が対応できるよう、関係団体等と連携した講習会の開催等により、設計者や施工者の技術力の向上を図る。
- ・木造建築物に係る建築基準法等の改正やCLT等の新技術の開発により、木材の使用範囲や構法の選択肢が広がっていることについて、設計者等への周知を図る。

#### ③公営住宅の整備等における県産木材の利用の促進

- ・「徳島県県産材利用促進条例」に基づき、県営住宅の整備等において、構造材や内外装材等における県産木材の利用を推進する。
- ・市町村営住宅やその他の公的賃貸住宅における県産木材の利用を促進する。

### (3) 美しい街なみや良好な居住環境の形成促進

#### ①美しい街なみ等を活かしたまちづくりの促進

- ・地域の文化に根ざした街なみ環境の整備や空き家等の再生など、美しい街なみの整備等を通じた地域のブランド力を高める取組を促進する。
- ・伝統的建造物群保存地区制度の活用による、歴史的な集落や街なみの保存や、それらを活用したまちづくりを促進する。
- ・「住宅・建築物等整備事業に係る景観形成ガイドライン」の普及を図るとともに、市町村による景観法に基づく景観計画等の策定を促進する。

#### ②まちづくり方針等に則した住まいづくり、まちづくりの促進

- ・コンパクトシティ等の市町村のまちづくり方針に即した、利便性や防災性、防犯性等の高い住まいや住環境の形成を促進する。
- ・住民に身近なまちづくりの手段である建築協定や地区計画等を活用し、地域独自の建築ルールを定めることによる、良好な居住環境の形成を促進する。

#### ③既存住宅団地におけるまち・コミュニティの維持・再生の促進

- ・空き家等を活用した福祉・交流施設の整備に係る支援等を通じ、既存の福祉・交流施設の活用も含めた安全で安心な住環境の形成に向けた取組を促進する。
- ・住み替わり支援による新規住民の参入の促進や、団地に住み続けたい既存住民に対する建替やリフォームの実施に係る支援等を通じ、コミュニティの維持・再生に向けた取組を促進する。

#### (成果指標)

- ・空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数（平成27年度からの2次調査件数の累計）
  - －（平成27） → 400件（平成37）
- ・福祉・交流等の拠点づくりに空き家等を活用する市町村数（計画期間中）
  - －（平成27） → 24市町村（平成37）
- ・新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合  
13.2%（平成26） → 22%（平成37）

### 視点3 安心して暮らせる住生活の実現

#### (基本目標)

少子高齢化の進行や、ひとり親世帯等の増加に対し、ハード、ソフト両面でのセーフティネットを構築することにより、すべての県民が安心して暮らせる住生活を実現し、「みんなが元気・輝きとくしま」「ふるさと回帰・加速とくしま」の実現を図るとともに、若者の「とくしま回帰」や、「結婚・出産・子育ての環境づくり」、「安心して暮らせる地域づくり」を推進する。

#### (基本的な施策)

##### (1) 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現

- ①住宅対策総合支援センターを核とした地域のまちづくりと調和した高齢者向け住宅の供給促進等
  - ・地域包括ケアシステムの構築や、「生涯活躍のまち」の形成等、市町村等によるソフト・ハード両面からの福祉のまちづくり施策の促進を図るため、住宅対策総合支援センターを核とし、空き家等を改修したサービス付き高齢者向け住宅の整備等を支援する。
  - ・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、住宅対策総合支援センターを核とし、市町村による「高齢者居住安定確保計画」の策定を促進する。
- ②高齢者等にやさしい住環境の整備
  - ・「徳島県ユニバーサルデザインによるまちづくりの推進に関する条例」の施行や「とくしまユニバーサルデザイン推進マニュアル」の普及等により、住まいや住環境のユニバーサルデザイン化を促進する。
  - ・介護保険制度の活用や、耐震改修と合わせた福祉対応型改修の実施等による、既存住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。
- ③高齢者等に対応した公営住宅等の供給等の推進
  - ・「公営住宅等整備基準」に即し、高齢者や障がい者等の移動等に配慮した公営住宅等の供給を推進する。
  - ・高齢者や障がい者等が使いやすい仕様の住戸の整備や、既存住宅の福祉対応型改善を推進する。
  - ・公営住宅の募集にあたり、高齢者や障がい者世帯等を対象とした優先入居枠の設定や収入要件の緩和を実施する。
- ④家族や地域コミュニティ等による生活支援を円滑にするための施策の推進
  - ・家族や地域コミュニティ等の支えにより高齢者等の生活がより安心なものになるよう、空き家等を活用した交流施設の整備や住宅の取得、リフォーム等に係る支援を通じて、同居や近居、住み慣れた地域での居住の継続を支援する。

## (2) 子育て世帯等が安心して暮らせる住生活の実現

### ①子育て世帯等に適した民間住宅の供給促進

- ・子育て世帯等に適した規模や性能を持った民間賃貸住宅の供給を促進する。
- ・空き家の流通やリフォームを促進し、子育て世帯等にとって魅力的な既存住宅の流通を活性化させることにより、持家の取得等を支援する。

### ②公営住宅団地等を活用した地域の生活支援・多世代交流機能の充実

- ・公営住宅の建替え等にあたり、子育て支援施設等の交流・生活支援機能の付加を推進する。
- ・公営住宅を整備するにあたり、地域に開かれた開放感のある広場や児童遊園を設けるなど、地域での多世代交流に向けた環境づくりを推進する。

### ③地域優良賃貸住宅の供給等による居住水準の向上

- ・公営住宅の募集にあたり、多子世帯やひとり親世帯を対象とした優先入居枠の設定や収入要件の緩和を実施する。
- ・若年世帯が地域に定住しやすい環境を整備するため、市町村等による若年世帯向けの地域優良賃貸住宅の供給等の取組を促進する。

### ④防犯に配慮した住まいや住環境の形成

- ・「徳島県安全で安心なまちづくり条例」に基づき、犯罪の防止に配慮した住まいや住環境の整備を促進する。
- ・「防犯性能の高い建物部品の開発・普及に関する官民合同会議」の試験に合格した「防犯性能の高い建築部品」について、普及啓発を図る。
- ・管理不全の空き家等が犯罪を誘発することのないよう、適正な管理を促進する。

## (3) 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

### ①住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居の促進等

- ・「徳島県居住支援協議会」等を通じ、関係者の連携のもとで高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者等の民間賃貸住宅への円滑な入居を促進する。
- ・生活困窮者自立支援制度等の福祉施策との連携を強化し、お互いの制度やニーズ等に係る情報共有を推進するとともに、市町村等の現場レベルでの情報共有や個別案件への連携した対応を促進する。

### ②「公営住宅等長寿命化計画」に基づく公営住宅等ストックの適切な維持更新等

- ・「公営住宅等長寿命化計画」に基づき、団地の現況や将来の需要等を考慮した公営住宅等ストックの適切な維持更新を図る。
- ・事業主体の状況に応じた、買取りや借上げ等の手段による公営住宅等の供給や、国において検討されている「新たな住宅セーフティネット」の導入を推進する。
- ・高額所得者への明け渡し請求の徹底等、管理の適正化の推進により、住宅困窮者に向けた公営住宅の供給に努める。
- ・自立支援協議会等との連携により困窮実態を把握し、公営住宅の入居について困窮状況に応じた入居要件の見直しを図る。
- ・公営住宅等の整備や管理にあたり、PPP/PFIを含めた民間事業者の様々なノウハウや技術の活用を推進する。



(成果指標)

- ・ 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
2.2% (平成26) → 4% (平成37)
- ・ 高齢者居住安定確保計画を策定した市町村数  
－ (平成27) → 12市町村 (平成32) → 24市町村 (平成37)
- ・ 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率  
39% (平成25) → 75% (平成37)
- ・ 子育て世帯 (18歳未満が含まれる世帯) における誘導居住面積水準達成率  
51% (平成25) → 60% (平成37)
- ・ 最低居住面積水準未達率  
2.7% (平成25) → 解消 (平成37)

## 視点4 ストック活用型市場への転換の加速

### (基本目標)

既存住宅流通や省エネルギー化、耐震改修の伸び悩み等によるストック活用型市場への転換の遅れに対し、安全安心で魅力ある住環境を基礎として、住宅ストックの質の向上を図ることにより、その価値を高め、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への転換、「安全安心・強靱とくしま」「環境首都・新次元とくしま」の実現を図り、「持続可能なまちづくり」を推進する。

### (基本的な施策)

#### (1) リフォーム等の促進による住宅ストックの質の向上

##### ① リフォームの促進による既存住宅ストックの質の向上の加速

- ・「徳島県住宅リフォーム推進協議会」等を通じ、関係者の連携のもとで住宅リフォーム支援の充実を図る。
- ・耐震化やバリアフリー化、省エネルギー化等の性能向上リフォームの促進により、既存住宅ストックの質の向上を加速させるため、リフォームに係る補助制度や減税制度等についての周知を図る。

##### ② 適切な点検や修繕の実施による住宅の長寿命化の促進

- ・「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会への転換を図るため、適切な点検や修繕の実施について、消費者等への普及啓発を行う。
- ・分譲マンションについて、管理組合等に対する情報提供を行うなど、「マンション管理の適正化の推進に関する法律」等の普及により、適切な維持管理を促進する。

#### (2) 既存住宅の価値を高める制度の普及

##### ① インスペクション等の活用による消費者への情報提供の促進

- ・既存住宅売買等における情報提供の充実資する建物状況調査（インスペクション）の活用について、普及促進を図るとともに、インスペクターをはじめ、それも条件とした空き家判定士への登録について、建築士への啓発を図る。
- ・宅地建物取引業者によるインスペクション業者のあっせん等を促進するため、宅地建物取引業者とインスペクターのマッチングを推進する。
- ・住宅の性能を評価して表示する「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度について、普及促進を図る。
- ・住宅の設計図書や施工内容等を蓄積した「住宅履歴情報」が整備されるよう、普及促進を図る。

##### ② 資産として継承できる良質な住宅の供給促進

- ・耐震性や断熱・省エネルギー性、耐久性等に優れた長期優良住宅の建設を促進するとともに、既存住宅についても、増改築や耐震改修・断熱改修等による長期優良住宅化リフォームを促進する。
- ・「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく評価方法基準において、最低基準を超える上位の等級を取得した、高性能の住宅の建設やリフォームを促進する。

③良質な住宅を建設等する際の負担軽減施策の周知

- ・住宅の新築やリフォーム、空き家の譲渡等に係る税金の控除など、住宅税制の消費者等への周知を図る。
- ・県産木材の利用や省エネルギー型住宅の供給に係る補助制度について、事業者等への周知や取組の促進を図る。
- ・住宅金融支援機構の証券化支援事業（フラット35等）やリバースモーゲージなど、住宅の建設やリフォームに係る金融制度の周知を図る。

(3) 環境負荷に配慮した住生活の促進等

①住宅ストックの省エネルギー性能の向上の加速

- ・「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」等の施行を通じて、省エネルギー性能に優れた住宅の建設やリフォームを促進する。
- ・「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく認定制度による容積率緩和等の誘導施策について周知を図り、低炭素建築物等の建設等を促進する。
- ・公営住宅の建設等に当たっては、「徳島県公共建築物グリーン化方針」に基づき、照明のLED化や節水型衛生器具の採用など、省エネルギー・省資源対策の推進を図る。

②再生可能エネルギーの導入等による環境負荷の低減

- ・通風や採光に係る設計上の工夫による、冷暖房設備や照明機器に過度に依存しない住まい方を促進する。
- ・住宅における再生可能エネルギー（太陽光、風力、バイオマス等）の有効利用を促進する。
- ・木材利用を促進することにより、低炭素型・循環型の住宅生産を推進する。
- ・「建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律」の普及により、建築廃材のリサイクルを促進する。

③徳島県における気候風土適応住宅に係る指針策定

- ・外気温や日射、外部風などの気象要素の活用や制御等によって地域の気候風土に適応する伝統的構法の住宅などに関する省エネルギーに係る法制度上の特例措置について、「気候風土適応住宅の認定ガイドライン」に基づき、認定指針の策定を行う。

(成果指標)

- ・既存住宅の流通シェア（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合）  
8.9%（平成25） → 20%（平成37）
- ・リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合  
4.3%（平成25） → 8%（平成37）
- ・新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合（再掲）  
13.2%（平成26） → 22%（平成37）

## 視点5 住宅政策を支える市場環境の整備

### (基本目標)

大工技能者等の減少による空き家再生、リフォーム等の担い手確保への懸念に対し、地域の住生活産業の担い手となる人材の育成等を通じて、「経済・好循環とくしま」の実現、「地域産業の飛躍を支える人づくり」の推進を図るとともに、県民が安心して質の高いリフォーム等を行える環境整備により、「安全安心・強靱とくしま」の実現、「くらし安心の実現」を推進する。

### (基本的な施策)

#### (1) 住生活産業を支える人材の育成

##### ①大工技能者等の確保や伝統的な技能を継承する場の創出

- ・大工技能者のネットワーク化支援等を通じて、技術力の向上や伝統的な技能の継承の推進を図る。
- ・大工技能者の技術力を評価し、消費者等に情報提供する仕組みを構築する。
- ・公共事業や補助事業等の実施において、伝統的な大工技能等の活用や学習の場の創出を推進する。
- ・将来の職業として大工技能者等を選択してもらえよう、次世代に向けた魅力の発信に取り組むとともに、教育機関や職業訓練機関との連携を推進する。

##### ②民間事業者が住宅政策の担い手として活躍する仕組みの構築

- ・増加を続ける空き家等への対策を支援する「空き家判定士」「空き家コーディネーター」や、耐震化を支援する「耐震診断員」「耐震改修施工者等」等、震災時の建築物調査等に従事する「被災建築物応急危険度判定士」「被災宅地危険度判定士」等、民間技術者の施策への参画を推進する。
- ・各施策の普及啓発にあたっては、事業者を介した消費者への周知が展開されるよう、業界団体等と積極的に連携する。

##### ③外部の専門家等と地域住民等との協働の促進

- ・地域住民や行政等の地域に精通した主体と、外部の有識者等との連携による住生活関連施策の推進を促すため、市町村における「住生活基本計画」の策定等による戦略的・計画的な施策の実施を促進する。
- ・地域のまちづくり方針に沿った住生活関連施策の実施について、「空き家判定士」等の専門家による支援を推進し、地域の住生活関連施策の活性化を図る。

##### ④住宅ストックビジネス等の活性化の推進

- ・県民等に対する住宅施策の方向性等の周知を強化することにより、既存住宅の維持管理やインスペクション、空き家管理等のいわゆる「住宅ストックビジネス」をはじめ、幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場への参入を促進する。
- ・住宅ストックビジネス等が地域の市場において成立するよう、消費者等に対する事業の意義やコスト意識に係る普及啓発の実施等により支援する。

## (2) 安心して住宅を取得等できる市場環境の整備

### ①リフォーム等に係る相談体制の整備等の推進

- ・消費者が安心してリフォーム等の工事を行い、住宅の満足度を高められるよう、専門家による相談体制の充実を図るとともに、相談窓口間の連携の推進を図る。
- ・リフォーム時の検査と保証を組み合わせた制度である「リフォーム瑕疵保険」について、普及促進を図る。
- ・既存住宅の売買時の検査と保証を組み合わせた制度である「既存住宅売買瑕疵保険」について、普及促進を図る。

### ②消費者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、わかりやすい広報・情報提供を推進

- ・県庁ホームページ上のサブサイト「まったなし住まいの耐震化」「とくしま住宅相談ガイド」の運営等を通じて、インターネットによる情報発信を推進する。
- ・紙媒体等によるものも含め、共通のフレーズやアイコンを用いた「記憶に残る」広報を推進する。

## (3) 県民の理解・協力の基礎となる住育等の推進

### ①次代を担う若年者に向けた「住育」の推進

- ・住生活月間に合わせた「ゆとりある住生活フェア」の開催等を通じて、子ども達が遊び感覚で住宅や建築技術に触れられる機会を提供する。
- ・就職前の学生等に向けて、住宅・建築分野が将来の仕事として選ばれるよう、出前授業等による啓発を推進する。
- ・民間事業者による住育等の支援や連携を推進するとともに、実施する民間の技術者等と教育機関等とのコーディネートを推進する。

### ②経済活動を行う層に向けた「住育」の推進

- ・現に住宅の購入やリフォームといった住宅に関する経済活動を行う層が、十分な予備知識を持って幅広い選択ができるよう、消費者向け講習会やイベントの開催等による啓発を推進する。
- ・賃貸住宅の管理業務の適正化を図るための制度である「賃貸住宅管理業者登録制度」及び「賃貸住宅管理業務処理準則」の周知を図り、サブリースの借上げ家賃等を含む、準則に則った貸主への重要事項説明等の普及を図る。

### ③消費者等に施策イメージを持ってもらうための取組の推進

- ・長期優良住宅や伝統的な空き家等の改修、仮設住宅モデル等について、住宅対策総合支援センターも活用し、現場見学会の促進や展示住宅の整備等による普及を図る。
- ・耐震改修工法について、実物展示や動画の発信等を行い、消費者等に改修イメージを持ってもらうとともに、住宅対策総合支援センターも活用し、戸別訪問や出前講座等による耐震化の促進を図る。

### ④林業関係者と連携した「木育」の推進

- ・「木とふれあい、木に学び、木でつながる」取組である「木育」について、林業関係者との連携による推進を図り、木の魅力や木材利用の意義に関して消費者等との理解の共有を進める。
- ・特に、徳島県の住文化に根ざした県産木材による木造住宅を振興する観点から、木造住宅や、その担い手である大工技能者等に慣れ親しんでもらう取組を推進する。

(成果指標)

- ・ 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の割合  
3.6% (平成26) → 20% (平成37)
- ・ 既存住宅の流通シェア (再掲)  
8.9% (平成25) → 20% (平成37)
- ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 (再掲)  
4.3% (平成25) → 8% (平成37)
- ・ 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 (再掲)  
13.2% (平成26) → 22% (平成37)

## 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、県内の多様な住宅困窮者の状況、公営住宅の応募の状況、民間賃貸住宅の需給等の住宅事情を踏まえ、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事が困難と見込まれ、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、居住の安定の確保を図るべき世帯に対し、必要な住宅供給を行う観点から当該世帯の居住の安定の確保のために必要な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、県及び市町村は、公営住宅ストックについて適切に維持更新するとともに、管理を適正化して、施策対象世帯が入居できるよう空家募集を行うとともに、新規整備及び建替えによる供給を行う。

### 供給目標量

平成28年度から平成37年度までの10年間で 6,950戸

(この目標量は公営住宅の新規の建設及び買取りの戸数、建替えによる建替え後の戸数、民間住宅等の借上げの戸数並びに既存公営住宅の空家募集の戸数を合計したものである。)

#### 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、徳島県住宅供給公社や住宅金融支援機構等の公益団体、住生活関連事業者、居住支援サービス提供者、地域住民団体や一般県民など、すべての主体が自らの役割を果たすとともに、相互に連携し、協力することが必要である。また、住宅行政のみならず建築、土木、福祉など広く関係分野において連携を図ることが必要である。

県は、国の施策を踏まえつつ、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、県内市町村に対して主体的な取り組みを促し、技術的な支援等を行う。また、市町村における先進的な取組を促進するとともに、他の市町村への普及を図る。

特に、災害対策や地方創生、少子高齢化対策等の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、県民や移住希望者への助言等の強力な推進を図る。また、「歳出」の中から生み出した貴重な「歳入」を用いて創設した「徳島県住環境未来創造基金」も活用し、将来を見据えた住宅施策を着実に推進していく。

また、住宅関連事業者の技術力や、消費者からの信頼が向上するよう、住宅関連事業者が参画する団体の活性化を図るとともに、県、市町村及び関係団体が参画する「徳島県木造住宅推進協議会」を通じて、木造住宅の建設やリフォームの促進を図る。

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、庁内関係各課の連携のもと施策を推進する。



## 別紙 1 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び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て、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、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、浴室等を備えた場合は、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切な収納スペースを確保する。

#### (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、子供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・津波・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

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、廊下幅の確保、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ついて、適正な水準を確保する。

(11) 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

自然エネルギーの利用、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、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、門扉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 2 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。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 居住環境水準の項目

#### (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、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。
- ② 環境負荷への配慮  
環境への負荷の低減に配慮した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が確保されていること。

### 別紙3 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び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一般型誘導居住面積水準と、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都市居住型誘導居住面積水準からなる。

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) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55㎡
- ② 2人以上の世帯  $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40㎡
- ② 2人以上の世帯  $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を越える場合は、上記の面積から5%を控除する。

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、単身赴任者等であって比較的短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

#### 別紙4 最低居住面積水準

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水準である。

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㎡
- (2) 2人以上の世帯  $10\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 10\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を越える場合は、上記の面積から5%を控除する。

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、単身赴任者等であって比較的短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