

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）の概要

第2次徳島県住生活基本計画
計画期間：H23年度～H32年度

5年間での社会情勢の
急激な変化

改定前倒し

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）を策定し、
新次元の住宅施策を展開！ 計画期間：H28年度～H37年度

県総合計画・総合戦略における
将来像及び基本目標

新未来「創造」とくしま行動計画 長期ビジョン

とくしま人口ビジョン

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!!

新未来「創造」とくしま行動計画 基本目標

- ①「ふるさと回帰・加速とくしま」の実現
- ②「経済・好循環とくしま」の実現
- ③「安全安心・強靱とくしま」の実現
- ④「環境首都・新次元とくしま」の実現
- ⑤「みんなが元気・輝きとくしま」の実現
- ⑥「まなび・成長とくしま」の実現
- ⑦「大胆素敵・躍動とくしま」の実現

vs東京「とくしま回帰」総合戦略 基本目標

- ①新しい人の流れづくり
- ②地域における仕事づくり
- ③結婚・出産・子育ての環境づくり
- ④活力ある暮らしやすい地域づくり

住宅政策における具体化

総合計画等に掲げる将来像に向けた「とくしま住生活未来創造計画」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視すべき視点

基本的な方針

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！
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！
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！

重視すべき視点

<住宅・住環境を取り巻く課題>

○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

➡ 視点① 災害に強い住環境の構築

○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

➡ 視点② 地方創生の推進

○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

➡ 視点③ 安心して暮らせる住生活の実現

○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

➡ 視点④ ストック活用型市場への転換の加速

○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、
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

➡ 視点⑤ 住宅政策を支える市場環境の整備

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策

視点① 災害に強い住環境の構築

- 「命を守る」対策の推進等
 - ・木造住宅の耐震化の促進
 - ・耐震シェルター等の耐震工法の普及等
- 「地域を守る」対策の推進等
 - ・老朽危険空き家の除却の促進
 - ・公営住宅への津波避難ビル機能の付加等
- 災害が発生した場合の住宅の確保
 - ・「応急仮設住宅供給マニュアル」の深化
 - ・被災建築物応急危険度判定の体制強化等



木造住宅の耐震化の支援



木造仮設住宅(熊本地震事例)

視点② 地方創生の推進

- 空き家の利活用等の促進
 - ・空き家等の利活用による移住・定住等の促進
 - ・「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター等による市町村支援の加速等
- 県産木材による良質な木造住宅の振興等
 - ・木造住宅の生産に関わる者の連携の強化
 - ・公営住宅整備等での県産木材の利用の推進等
- 美しい街なみや良好な居住環境の形成促進
 - ・歴史的な街なみ等を活かしたまちづくり等



空き家の利活用事例

視点③ 安心して暮らせる住生活の実現

- 高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現
 - ・まちづくりと調和した高齢者向け住宅の供給促進等
- 子育て世帯等が安心して暮らせる住生活の実現
 - ・子育て世帯向け賃貸住宅の供給促進等
- 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保
 - ・公営住宅ストックの適切な維持更新等



サービス付き高齢者向け住宅の整備事例

視点④ ストック活用型市場への転換の加速

- リフォーム等の促進による住宅ストックの質の向上の加速
 - ・性能向上リフォームの促進
 - ・点検や修繕による長寿命化の促進等
- 既存住宅の価値を高める制度の普及
 - ・インスペクションの普及促進
 - ・長期優良住宅の建設促進等
- 環境負荷に配慮した住生活の促進等
 - ・低炭素建築物の建設やリフォームの促進
 - ・気候風土適応住宅に係る指針策定等



住宅のインスペクション(柱等の傾斜、雨漏り確認等)

視点⑤ 住宅政策を支える市場環境の整備

- 住生活産業を支える人材の育成
 - ・大工技能者の確保や技能継承の場づくり
 - ・住宅ストックビジネス等の活性化等
- 安心して住宅を取得等できる市場環境の整備
 - ・専門家による消費者相談体制の充実
 - ・住宅売買等に係る瑕疵保険の普及等
- 県民の理解・協力の基礎となる住育等の推進
 - ・次世代に向けた住育、木育の推進等



消費者向け相談



住育活動(リフォームかた大会)

視点① 災害に強い住環境の構築

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

「命を守る」対策の促進等

- 耐震基準が求める耐震性を有しない住宅等の耐震改修や建て替えの促進
- 県民が、資力等の状況に応じた「命を守る」対策を講じられるよう、耐震化に係る多様な支援策を展開
- 家具類の転倒防止対策などの「命を守る」住まい方の普及促進
- 県民が安心して耐震化を図ることができるよう、相談体制の整備や技術者の育成を推進
- 耐震シェルターなどの、県産材活用や工期・経済性に配慮した耐震改修工法の普及促進



県産材を活用した耐震シェルター

「地域を守る」対策の促進等

- 地震時に倒壊、延焼を拡大するおそれのある老朽危険空き家・空き建築物の除却の促進
- 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターを核とした、「空家等対策計画」の策定促進などの市町村支援の加速
- 空き家等の適正管理の促進による老朽危険空き家等の発生の抑制
- 緊急輸送路沿いの住宅・建築物の耐震化や避難路沿いのブロック塀の安全対策、狭あい道路の拡幅整備等を促進
- 公営住宅等への津波避難ビル機能の付加など、地域の防災力の向上に資する取組を推進



老朽危険空き家の除却

災害が発生した場合の住宅の確保

- 東日本大震災や熊本地震から得られた知見等を反映した「応急仮設住宅供給マニュアル」の深化
- 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木造仮設住宅を供給するため、「循環型徳島モデル」を構築・推進
- 被災者の居住の安定の確保を図るため、民間住宅を含めた住宅供給体制の構築を推進
- 被災建築物応急危険度判定の実施体制の強化や被災宅地危険度判定との連携の推進により震災時の余震等による二次被害を防止



熊本地震における応急危険度判定

視点② 地方創生の推進

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

空き家の利活用等の促進

- 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、戦略的な空き家等の利活用の推進、所有者等への働きかけの強化
- 移住・定住や二地域居住の促進のための利活用可能な空き家等の改修や、生活体験施設等の他用途への転換の支援
- 「とくしま回帰」住宅対策総合支援センターを核とした、空き家判定士や空き家コーディネーターの派遣等による市町村支援の加速



古民家の交流施設としての活用事例

県産木材による良質な木造住宅の振興等

- 「徳島県木造住宅推進協議会」等を通じた木造住宅の生産に関わる者の連携の強化や、「徳島県木材認証制度」の普及等による木造住宅建設や県産木材利用の促進
- 省エネルギー性能等の現代的な課題や新技術に対応した木造住宅の設計・施工ができる設計者・施工者の育成
- 公営住宅の整備等に係る構造材や内外装材等における県産木材の利用の推進



県産木材による木造住宅の建設事例



美しい街なみや良好な居住環境の形成促進

- 街なみ環境の整備や空き家等の再生による地域の文化に根ざした街なみを活かしたまちづくり、地域のブランド力を高める取組の促進
- 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住まい・住環境の形成や、建築協定、地区計画等のまちづくり手段の活用による良好な居住環境の形成を促進
- 空き家等を活用した福祉・交流施設整備への支援や、建替やリフォームへの支援を通じた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



街なみ環境整備事業による修景事例

視点③ 安心して暮らせる住生活の実現

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

高齢者等が自立して暮らすことができる住生活の実現

- 「とくしま回帰」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サービス付き高齢者向け住宅の供給促進や市町村による「高齢者居住安定確保計画」の策定促進
- ユニバーサルデザインによる住まいづくり、まちづくりの推進による高齢者等にやさしい住環境の整備
- 高齢者等に対応した公営住宅等の供給、福祉対応型改善の推進
- 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、空き家等を活用した交流施設の整備や居住継続のためのリフォーム等の支援



居住者の高齢化に伴う福祉リフォーム事例（手すり設置）

子育て世帯等が安心して暮らせる住生活の実現

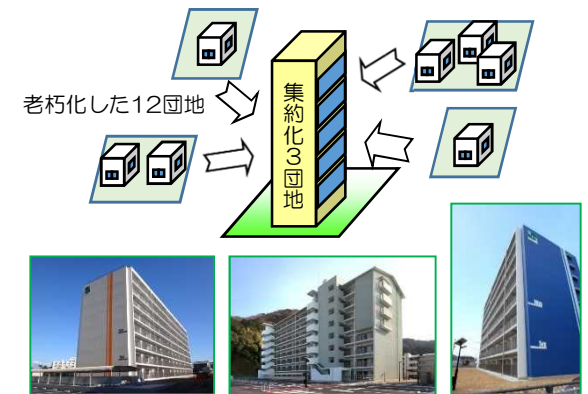
- 子育て世帯等が、適切な規模や性能を持った住宅に居住できるよう、子育て世帯等向けの民間賃貸住宅の供給や既存住宅流通の活性化を促進
- 公営住宅における交流・生活支援施設の整備や多世代交流に向けた環境づくりの推進
- 多子世帯やひとり親世帯を対象とした公営住宅への優先入居枠の設定や、地域優良賃貸住宅の供給により、子育て世帯の居住水準の向上を実現
- 防犯に配慮した住まいや住環境整備の促進、空き家の適正管理の促進



公営住宅における地域に開かれた広場の整備事例

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保

- 「徳島県居住支援協議会」を通じた障がい者世帯等の民間賃貸住宅への円滑入居の促進、生活困窮者自立支援制度等の福祉施策との連携の強化
- 公営住宅等の需要に応じた供給を維持するための「公営住宅等長寿命化計画」に基づくストックの適切な維持更新の推進、PPP/PFI等の民間事業者の様々なノウハウや技術の活用の推進



老朽化した県営住宅団地のPFI手法による集約化建替

視点④ スtock活用型市場への転換の加速

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Stock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Stock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

リフォーム等の促進による住宅Stockの質の向上

- 「徳島県住宅リフォーム推進協議会」等を通じた関係者の連携のもと、耐震化や省エネルギー化等の性能向上リフォームを促進し、既存住宅Stockの質の向上を加速
- 住宅の品質が維持され、長く大切に使用されるよう、適切な点検や修繕の実施による住宅の長寿命化を促進



木造住宅の耐震改修事例



長寿命化改修事例（外壁改修）

既存住宅の価値を高める制度の普及

- 建物状況調査（インスペクション）や住宅性能表示制度、住宅履歴情報等の活用による消費者への情報提供の促進
- 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等の資産として継承できる良質な住宅の、建築やリフォームを促進
- 住宅税制や補助制度などの良質な住宅を建設等する際の負担を軽減する施策に係る事業者や消費者への周知



「ゆとりある住生活フェア」での制度周知

環境負荷に配慮した住生活の促進等

- 省エネルギー性能に優れた低炭素建築物等の建設やリフォームの促進等を通じて、住宅Stockの省エネルギー性能の向上を加速
- 冷暖房設備等に依存しない設計・住まい方や住宅における自然エネルギーの有効利用、木材利用の促進等の、環境負荷の低減に係る取組を促進
- 日射、外部風等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應する住宅に関する省エネルギーに係る法制度上の指針策定



住宅における自然エネルギーの利用事例（太陽光発電）

視点⑤ 住宅政策を支える市場環境の整備

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

住生活産業を支える人材の育成

- 木造住宅建設等の担い手である大工技能者の確保や伝統的な技能を継承する場の創出、職業訓練機関等との連携の推進
- 「空き家判定士」や「空き家コーディネーター」等、民間事業者が住宅政策の担い手として活躍する仕組みを構築
- 外部の専門家等と、地域に精通した住民等との連携を促進し、地域の住生活関連施策を活性化
- インスペクションや空き家管理などの「住宅ストックビジネス」をはじめ、住生活関連の新たなビジネス市場の活性化を推進



子どもを対象とした大工体験イベント事例

安心して住宅を取得等できる市場環境の整備

- 消費者が安心してリフォーム等を行い、住宅の満足度を高められるよう、相談体制の充実や、リフォームや既存住宅の売買に係る瑕疵保険の周知等を推進
- 消費者が必要な情報に容易にアクセスできるよう、ホームページ等によるわかりやすい、また記憶に残る広報・情報提供を推進



パンフレットによる情報提供



建築士による住宅相談の実施

県民の理解・協力の基礎となる住育等の推進

- 子どもや学生といった次代を担う若年者に住宅や建築に興味を持ってもらえるよう、出前授業やイベント等の推進
- 現に住宅の購入やリフォーム、住替え等を行う世代に向けた講座等の啓発活動の推進
- 長期優良住宅や空き家の改修等に係る現場見学会や展示住宅整備、耐震改修工法の実物展示等、消費者等に施策イメージをもってもらうための取組を推進
- 林業関係者との連携による「木育」の推進を図り、木の魅力や木材利用の意義に関する消費者等との理解の共有を推進



住育活動事例（おかしの家をつくろう）

施策の成果指標・施策の総合的かつ計画的な推進 等

成果指標（◎は再掲）

① 災害に強い住環境の構築

- 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 ②⑤77% → ③②100%
- 空家等対策計画を策定した市町村数 ②⑦0市町村 → ③②12市町村 → ③⑦24市町村
- 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 ②⑦約30ha → ③②おおむね解消
- 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） ②⑦294戸 → ③⑦2,000戸

② 地方創生の推進

- 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） ②⑦— → ③⑦400件
- 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） ②⑦— → ③⑦24市町村
- 新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 ②⑥13.2% → ③⑦22%

③ 安心して暮らせる住生活の実現

- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 ②⑥2.2% → ③⑦4%
- 高齢者居住安定確保計画を策定した市町村数 ②⑦— → ③②12市町村 → ③⑦24市町村
- 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率 ②⑤39% → ③⑦75%
- 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 ②⑤51% → ③⑦60%
- 最低居住面積水準未達率 ②⑤2.7% → ③⑦解消

④ ストック活用型市場への転換の加速

- 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） ②⑤8.9% → ③⑦20%
- リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ②⑤4.3% → ③⑦8%
- ◎新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 ②⑥13.2% → ③⑦22%

⑤ 住宅政策を支える市場環境の整備

- 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 ②⑥3.6% → ③⑦20%
- ◎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） ②⑤8.9% → ③⑦20%
- ◎リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 ②⑤4.3% → ③⑦8%
- ◎新築の木造住宅における認定長期優良住宅の割合 ②⑥13.2% → ③⑦22%

公営住宅の供給の目標量

【公営住宅の供給目標量：6,950戸】

（平成28年度から37年度までの10年間の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の合計）

施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

- 県は、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、市町村による主体的な取組の促進、技術的な支援等を行う。
- 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」の支援領域を拡大するとともに、歳出の中から生み出した歳入を用いて創設した「徳島県住環境未来創造基金」も活用し強力な推進を図る。