

# 第2次徳島県住生活基本計画

平成24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 .....	2
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

1 人口・世帯の動向 .....	3
2 住宅の状況 .....	6
3 居住水準・住環境水準 .....	9
4 住まい及び住環境に対する県民意識 .....	11
5 高齢者の住まいの状況 .....	14
6 公共賃貸住宅の状況 .....	17
7 住宅施策・住宅産業の状況 .....	19
8 三連動地震への備え .....	22

## 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 .....	26
2 重視すべき視点 .....	27

## 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

1 災害に強い住環境の構築 .....	29
2 充実した住環境の構築 .....	32
3 住宅の長寿命化の推進 .....	40
4 住宅市場の環境整備 .....	42
5 住宅困窮者の解消 .....	48
公営住宅の供給の目標量 .....	51

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

施策の総合的かつ計画的な推進に向けて .....	52
別紙1 住宅性能水準 .....	53
別紙2 居住環境水準 .....	55
別紙3 誘導居住面積水準 .....	56
別紙4 最低居住面積水準 .....	57

# 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ます。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、住宅施策上もそれぞれ異なる課題を有しています。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り組みと言えます。

住宅施策として、平成 18 年 6 月に住生活基本法が制定されました。同法は、公的資金による住宅の新規供給の支援を通じて住宅の「量」の確保を図るこれまでの政策から、国民の豊かな住生活の実現のための健全な住宅市場の環境整備や居住環境を含む住宅ストックの「質」の向上を図る政策へと本格的な転換を図るため、さらに住宅単体のみならず、地域のまちづくりと連携した住宅地の居住環境の向上や福祉施策と連携した居住サービスの向上など「住まい」を中心とした生活環境全般の向上を図るための法律として構成されています。これまで、同法に基づき策定された住生活基本計画に基づいて諸施策を推進してきましたが、社会経済情勢や住環境の変化に伴う新たな課題に的確に対応するため、平成 23 年 3 月に「住生活基本計画（全国計画）」が変更されました。

本県では、平成 19 年 3 月に住生活基本法第 17 条第 1 項に基づく都道府県計画として「徳島県住生活基本計画」を策定し、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取り組んできました。

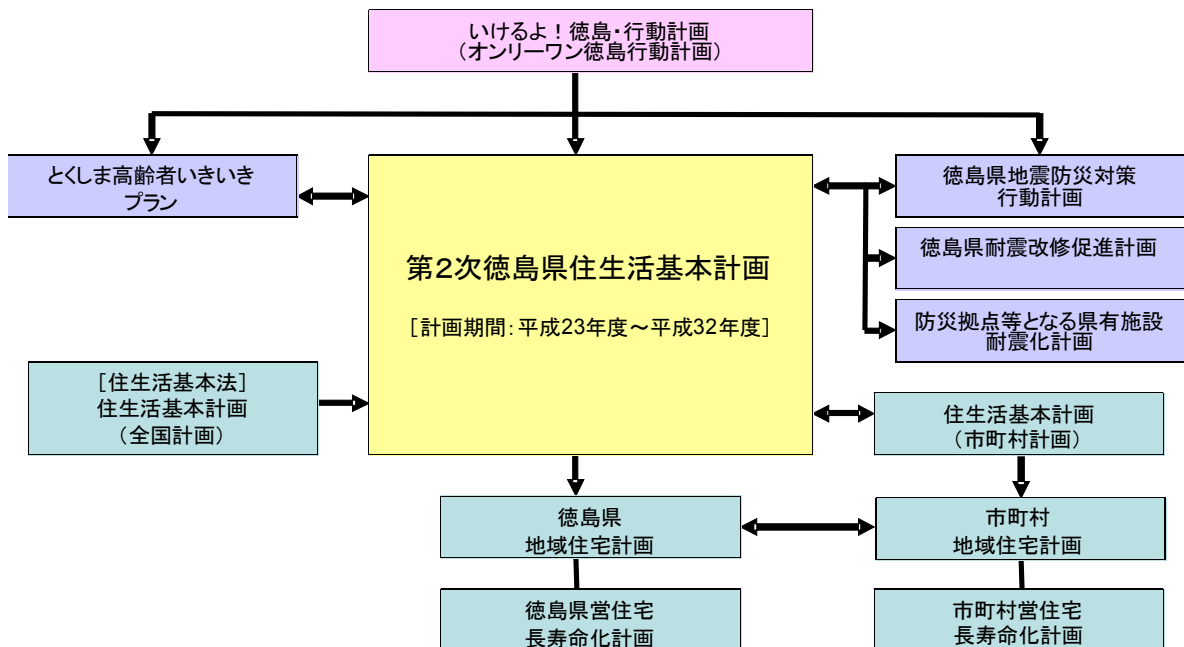
5 年が経過した今日、経済状況の悪化や人口減少・少子高齢化の急速な進行、地球規模の環境問題など、私たちをとりまく住環境は大きな転換期を迎えており、それらの変化に対応した新たな住宅施策の展開が求められています。さらに平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災が住宅や人命に甚大な被害をもたらしたことを教訓に、東海・東南海・南海の三連動地震への備えを計画的かつ効果的に取り組むために、津波対策を含め、住宅施策についても的確な対応が必要です。

この計画は、県民の豊かな住生活の実現に向けて、住生活基本法に掲げられた基本理念や、「住生活基本計画（全国計画）」に位置付けられた方向性に、徳島県の地域性を加味して、県民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する理念、基本的な方針及び推進すべき施策を定め、徳島県の住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とするものです。

## 2 計画の位置づけ

- 1 この計画は、徳島県の総合計画である「いけるよ！徳島・行動計画（オンリーワン徳島行動計画）」のもと、住生活基本法（平成18年6月法律第61条）第17条第1項に規定する都道府県計画として、徳島県が定める計画です。
- 2 この計画は、徳島県内市町村が地域の実情に応じた住宅施策を計画していく際の指針となるものです。
- 3 この計画は、県、市町村、民間事業者、県民、関係団体と連携・協働が得られるよう徳島県の目指す住生活のあり方を示すものです。

### 計画の位置付け



## 3 計画の期間

この計画は、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23年度から32年度までの10年間とします。

なお、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します。

# 第1 徳島県の住宅・住環境を取り巻く現況と課題

## 1 人口・世帯の動向

### (1)人口

徳島県の人口は平成22年現在、785,491人で、昭和60年以降減少しています。県全体で減少傾向が見られ、一部都市周辺部では人口増がみられるものの、特に山間部では人口減少率が高く、過疎化が進行しています。

0～14歳人口は減少傾向で推移しており、また、15～29歳の女子人口の減少、合計特殊出生率の低下などから、今後も少子化が進むと予測されます。

また、65歳以上人口については、数・比率とも増加傾向にあり、なかでも75歳以上の後期高齢者の占める比率が近年上昇しています。本県の65歳以上人口比率、75歳以上人口比率は、全国値を上回る形で推移しており、本県は全国平均を上回る速さで高齢化が進行している状況です。

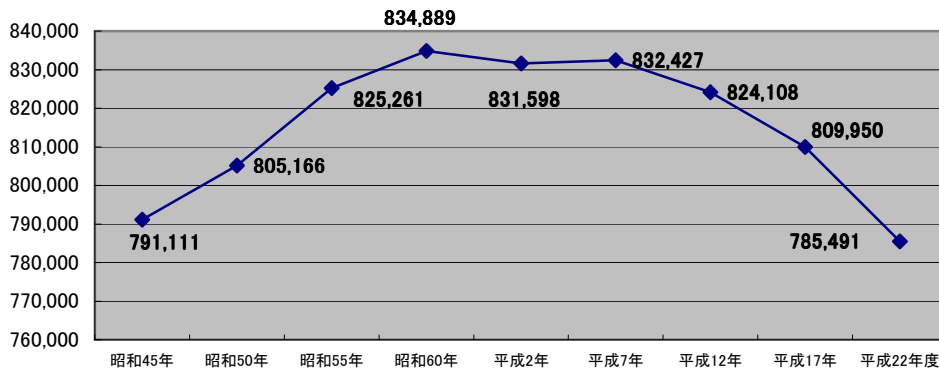


図1. 県内総人口の推移

資料:各年 国勢調査

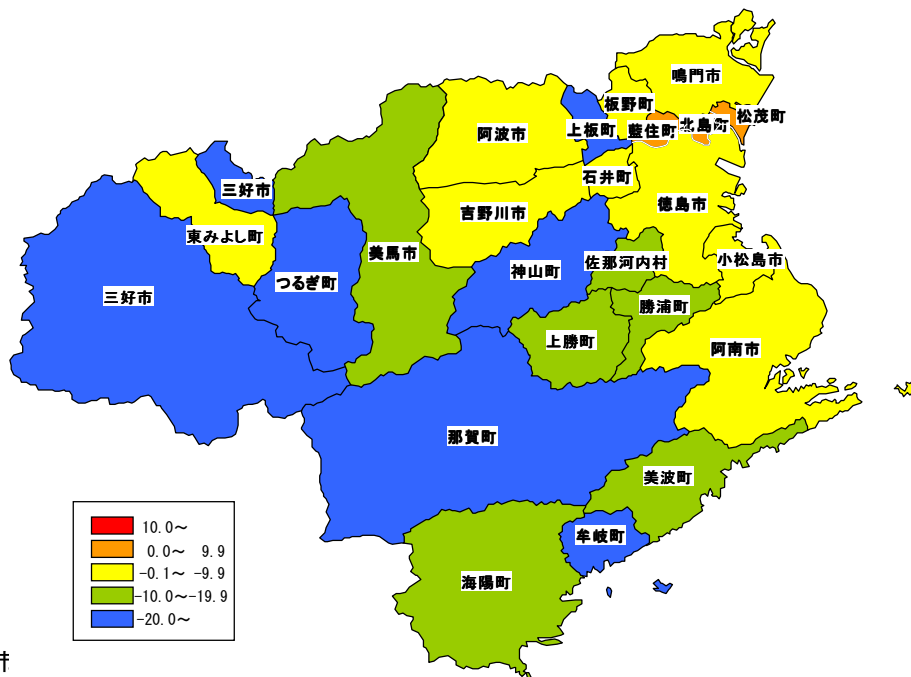


図2. 市

(月1日現在)

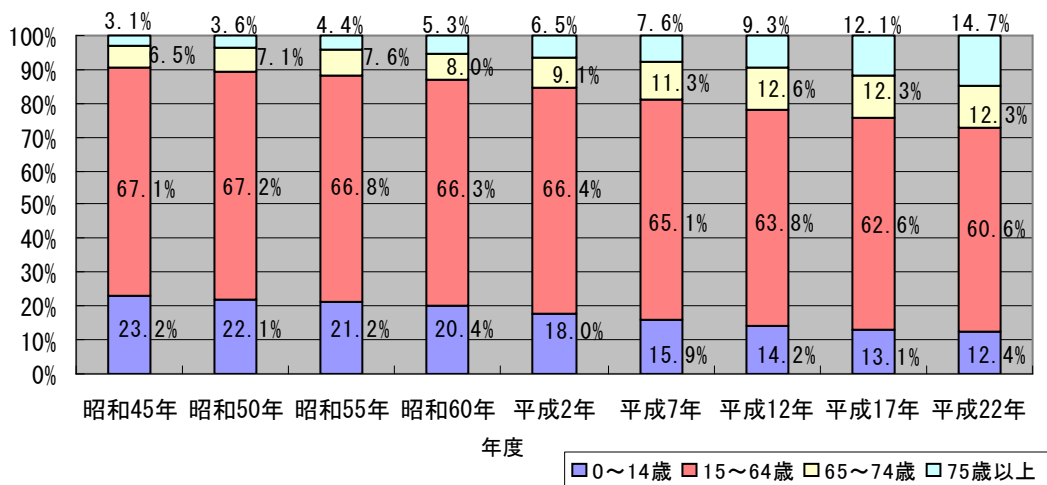


図3. 人口構成の推移

資料:各年 国勢調査

## (2)世帯数

世帯数は、平成 22 年現在 301,546 世帯になっており、年々増加しています。世帯当り人員は減少しており、世帯の小規模化が進んでいます。平成 22 年国勢調査による平均世帯人員は、2.5 人/世帯になっています。

世帯の属性別にみると、両親と子世帯、夫婦と親同居世帯が減少傾向、単独世帯、父親と子・母親と子世帯、夫婦のみ世帯が増加傾向で推移しています。特に、高齢者（単身・夫婦のみ）、母子世帯が伸びています。

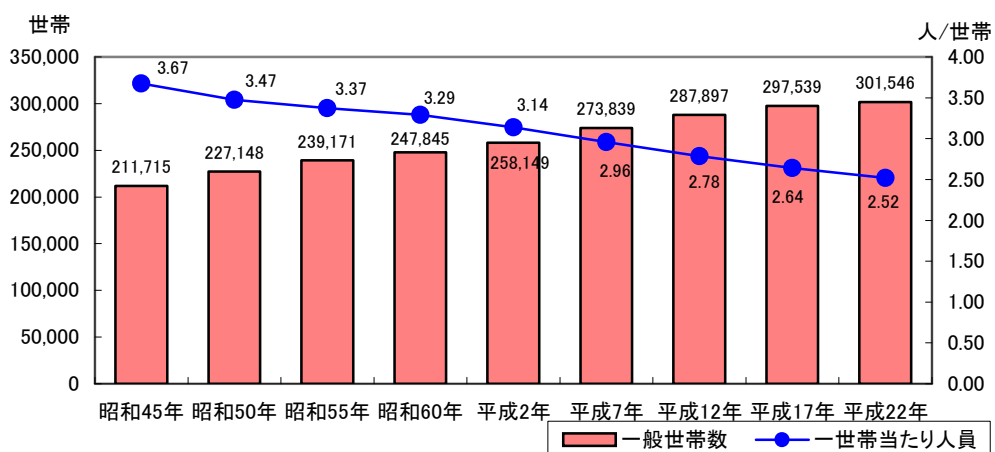


図4. 世帯数と世帯当たり世帯人員の推移

資料:各年 国勢調査

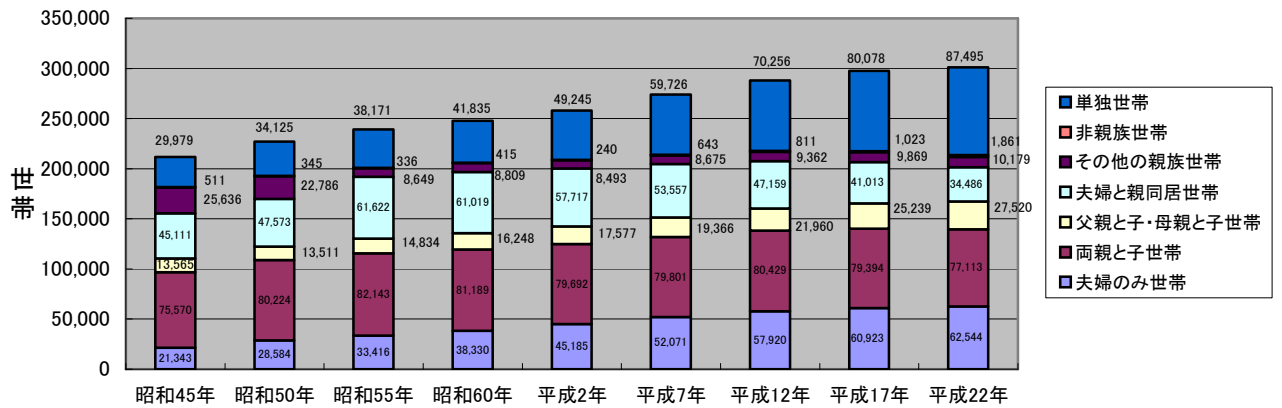


図5. 属性別世帯の推移

資料: 各年国勢調査

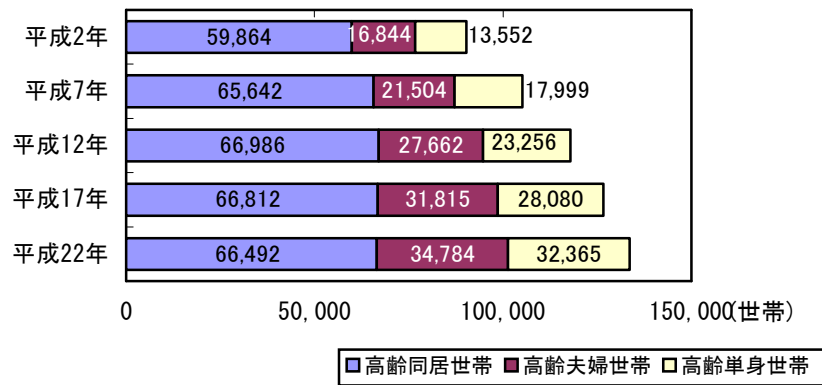


図6. 高齢者を含む世帯の推移

資料: 各年国勢調査

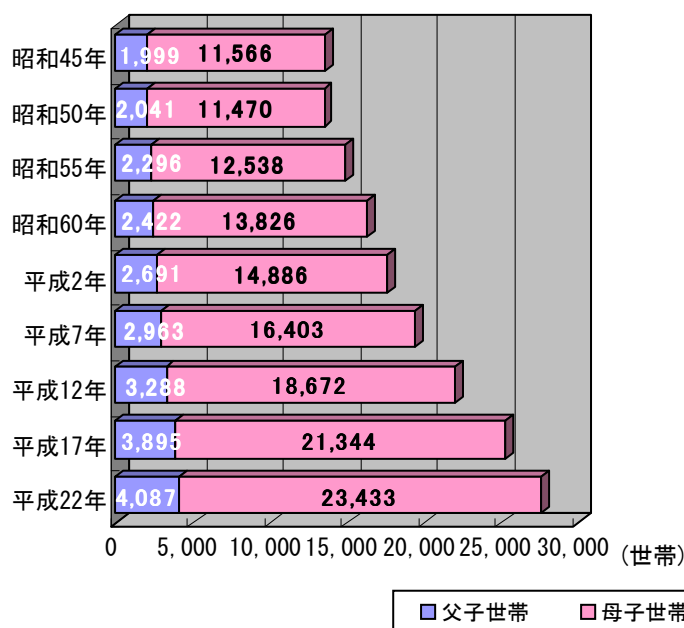


図7. 父親と子・母親と子の世帯の推移

資料: 各年国勢調査

## 2 住宅の状況

### (1)住宅ストック

本県の総住宅数は平成20年現在、355,600戸であり、昭和48年以降、総住宅数は総世帯数を上回る形で増加し続けています。

また、空き家数も増加し続けており、平成20年の空き家率は15.9%になっています。市部とその他（町村部）の空き家率をみると、その他の空き家率（別荘や賃貸用・売却等での空き家住宅を除く空き家率）は、町村部が市部を上回っています。

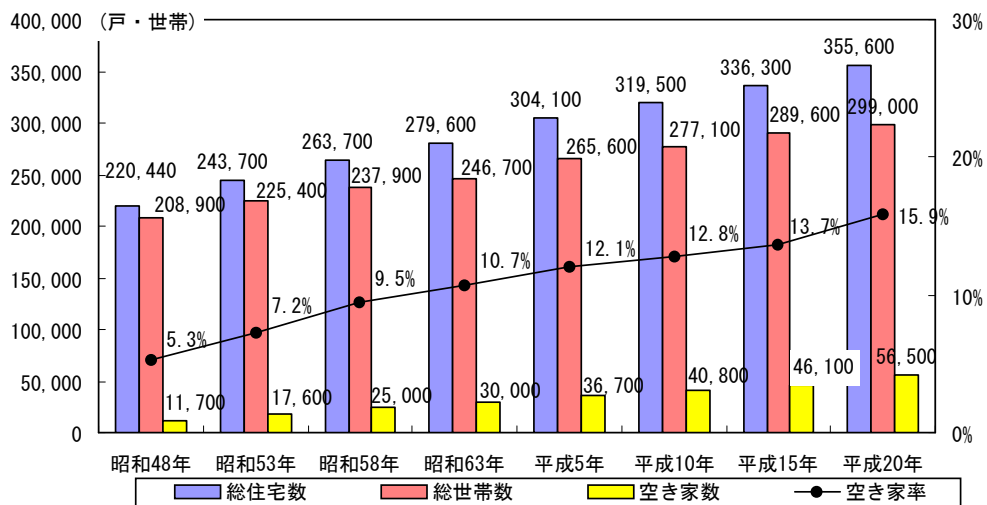
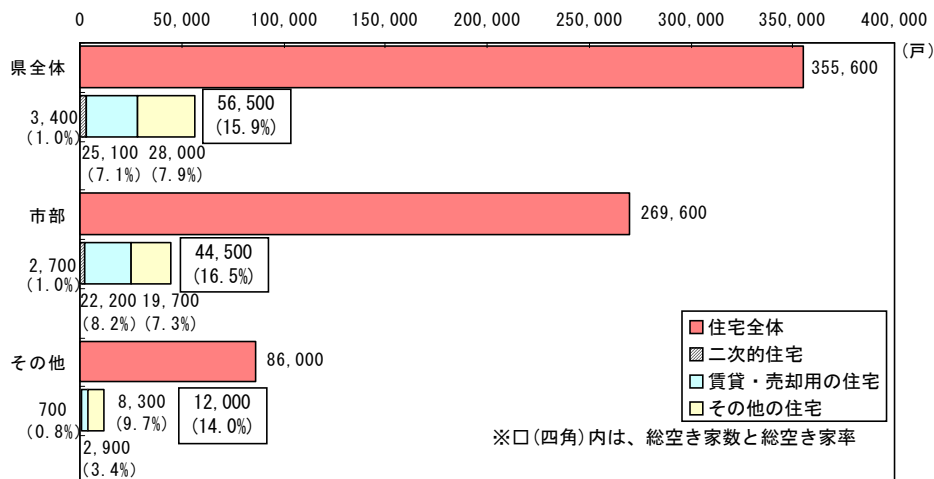


図8. 住宅数・世帯数・空き家数の推移

資料:平成20年 住宅・土地統計調査



注：二次的住宅…別荘等、ふだん人が住んでいる住宅とは別に使用される住宅  
 賃貸用・売却用住宅…新築・中古を問わず、賃貸・売却等で空き家になっている住宅  
 その他の住宅…上記以外の住宅。入院・転勤その他等で長期に渡って不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅

図9. 市部とその他地域の空き家比率

資料:平成20年 住宅・土地統計調査



平成 20 年の住宅・土地統計調査の持ち家率は 69.9%で、全国平均を約 8.7 ポイント上回り、四国でトップです。しかし、昭和 48 年以降、減少傾向にあり、民営借家比率が上昇しています。構造は、木造住宅（防火木造含む）が最も多いが、全住宅に占める比率は低下傾向にあり平成 20 年は 65.6%です。

建築時期をみると、平成 3 年～平成 12 年が最も多く、次いで昭和 46 年～昭和 55 年、昭和 56 年～平成 2 年の順であり、新しい住宅の割合が高くなっています。しかし、新耐震設計基準が導入される昭和 56 年以前の木造住宅が 90,100 戸存在します。

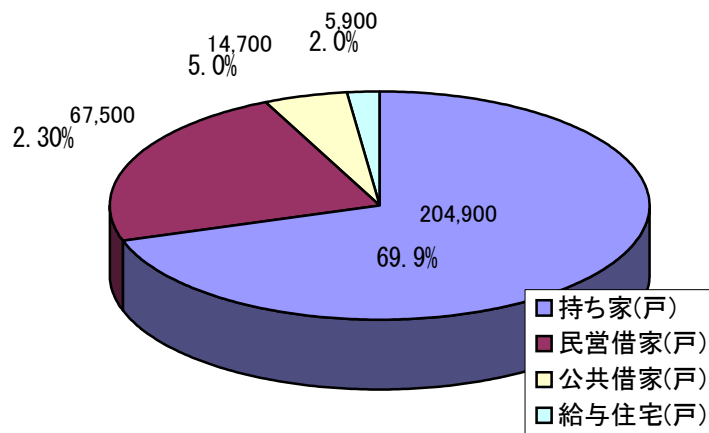


図10. 所有関係別住宅数

資料:平成 20 年 住宅・土地統計調査

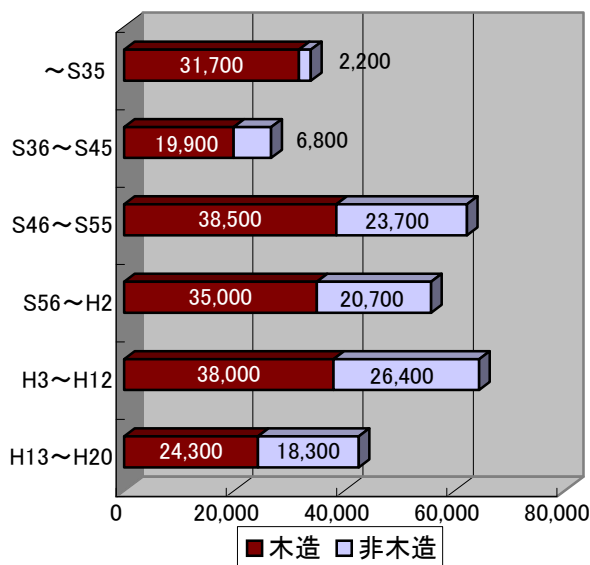


図11. 建築年代別住宅数

資料:平成 20 年 住宅・土地統計調査

また、持ち家 204,900 戸のうち平成 16 年以降 5 年間で増改築を行った住宅は 53,000 戸で全体の 25.9%になります。増改築を行った箇所についてはその多くが水回りを含んでいます。

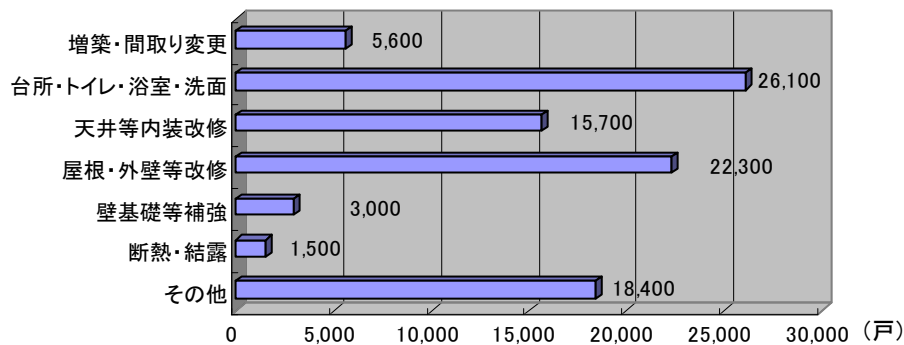


図12. 平成 16 年以降増改築を行った箇所

資料:平成 20 年 住宅・土地統計調査

## (2)住宅フロー

新設住宅の着工動向をみると、平成 22 年度は 3,788 戸であり、平成 18 年度以降は減少傾向で推移しています。所有関係別にみると、持ち家が約 6 割、借家が約 4 割の比率となっています。持ち家を構造別にみると、木造が 89.2%を占めています（平成 22 年度着工戸数は 2,019 戸）。本県では、木造住宅に関して根強い選好が見られます。

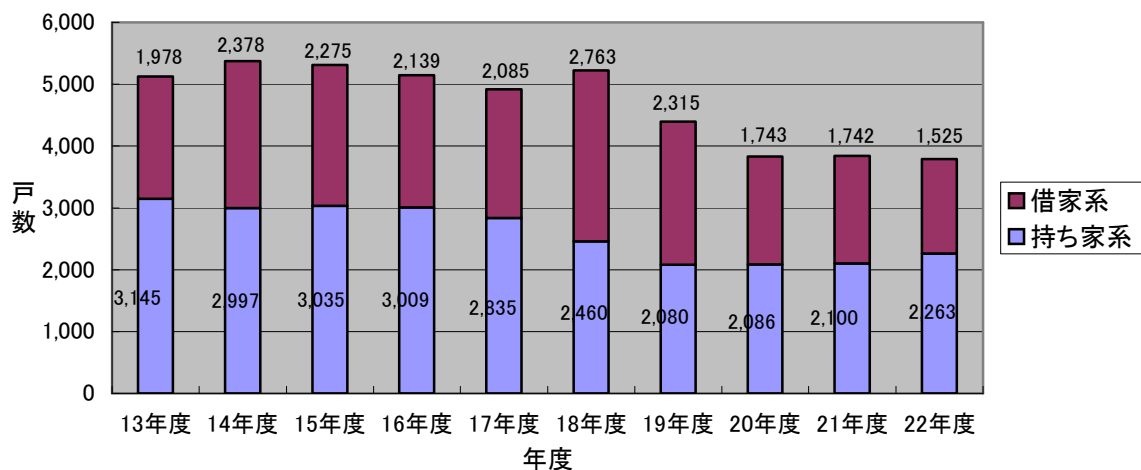


図13. 新設住宅着工戸数の推移

資料:建築着工統計

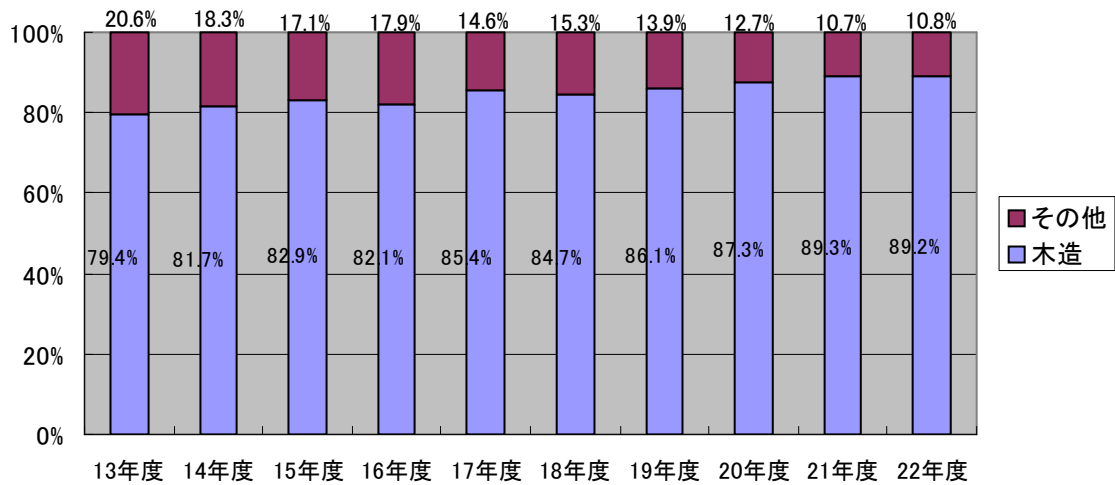


図14. 新設住宅における持家住宅の木造割合の推移

資料: 建築着工統計

### 3 居住水準・住環境水準

#### (1) 居住水準

最低居住水準未達世帯の割合は全国で6.7%のところ本県では4.8%、誘導居住水準達成世帯の割合は全国で54.1%のところ本県では63.1%で、いずれも全国に比べ高い居住水準になっています。

しかしながら、持ち家と借家では水準に格差があり、借家の水準がいずれも低くなっています。世帯人員別にみると、世帯人数が多くなるほど最低居住水準未達世帯の割合が低い傾向にあります。

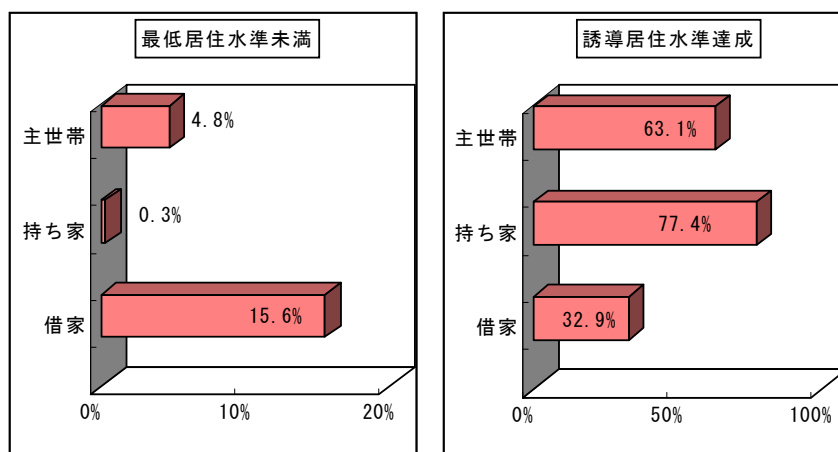


図15. 住宅の所有関係別居住水準 (平成20年)

資料: 平成20年 住宅・土地統計調査

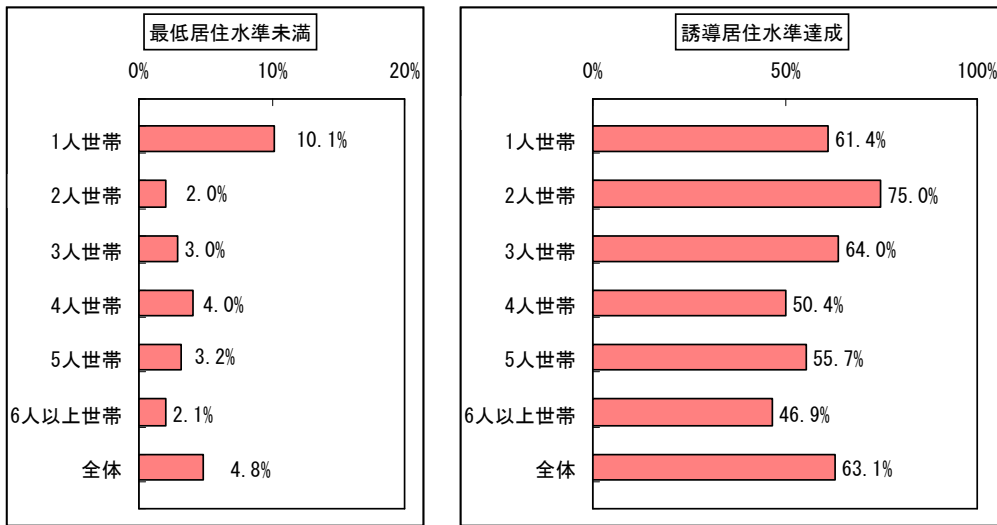


図16. 世帯人員別居住水準（平成20年）

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

## (2)住環境

住環境については、平成20年現在で、住宅が接道する前面道路の幅員別に住宅数をみると、4m未満の道路に接道する住宅は49.2%を占めています。

住宅と公共公益施設の近接度をみると、住宅から1km圏内にある公共公益施設としては、緊急避難所、公民館等があげられます。

また、平成24年に国土交通省が公表した新重点密集市街地は、鳴門市ほか2町において8地区、約29.5ha存在します。

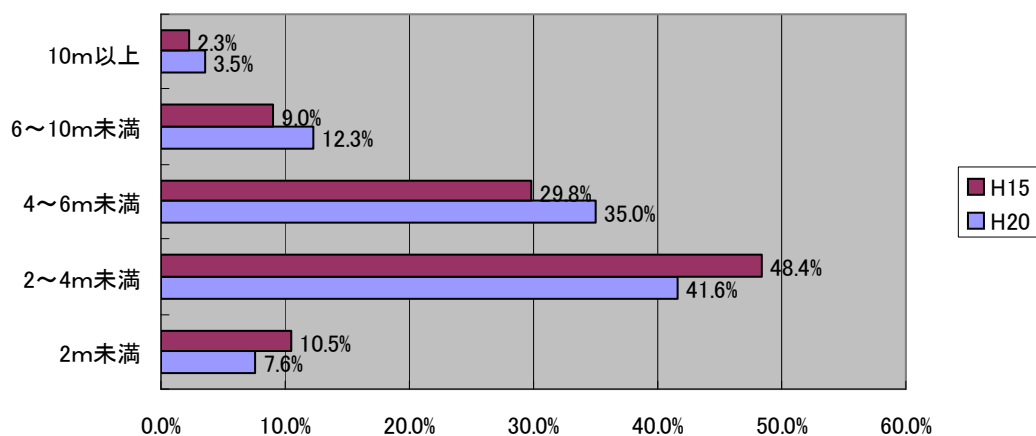


図17. 接道幅員

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

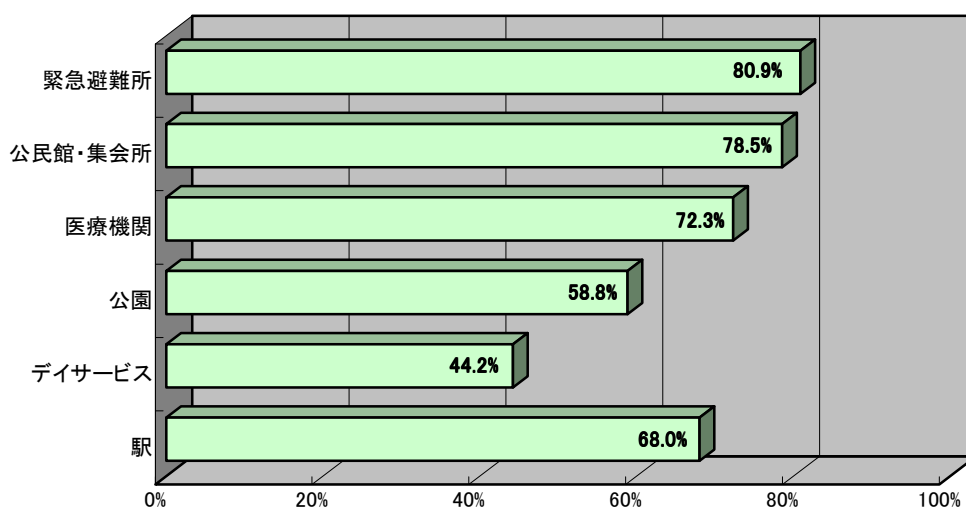


図18. 住宅の公共公益施設との距離が1km以内にある割合

資料:平成20年 住宅・土地統計調査

表1. 新重点密集市街地

市町村名	地区名	地区面積
鳴門市	堂浦	約2.0ha
	土佐泊	約1.4ha
美波町	西由岐	約3.0ha
	木岐	約3.9ha
	東由岐	約3.3ha
	日和佐	約14.1ha
牟岐町	宮田1	約0.6ha
	宮田2	約1.2ha

※新重点密集市街地

平成24年、国土交通省が、地震時等に著しく危険な密集市街地（「新重点密集市街地」という）を調査し、10年以内に延焼危険性や閉塞危険性を解消することを目指す市街地として約6,000haを示した。

## 4 住まい及び住環境に対する県民意識

### (1) 住宅及び住環境に対する評価

県民の居住に対する意識調査の結果、住宅全体に対して、約4割が「不満」、住環境全体に対しては約3割が「不満」を持っています（平成20年住生活総合調査「四国」）。

住宅全体に対する不満は、平成15年から平成20年にかけて1.9ポイント低下しています。不満の要素をみると、地震・台風時の安全性が全国より高くなっています。

また、住環境に対しては「不満」は33.0%で、平成15年から平成20年にかけて、わずかながら上昇しています。不満の要素をみると、子どもの遊び場、公園や、火災・地震・水害に対する安全性が全国より高くなっています。

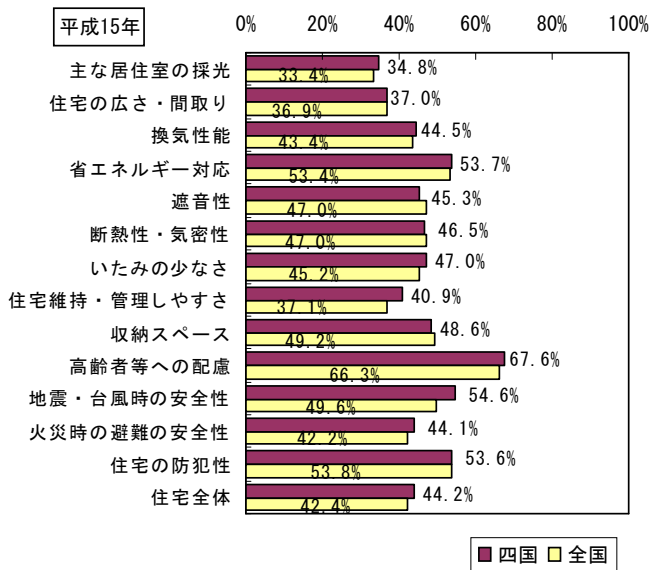
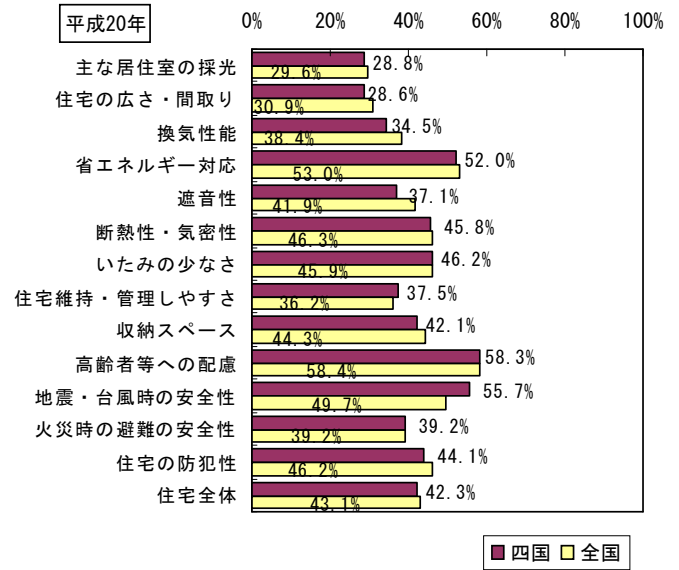


図19. 住宅の要素別の不満の割合



資料:平成15年住宅需要実態調査・平成20年住生活総合

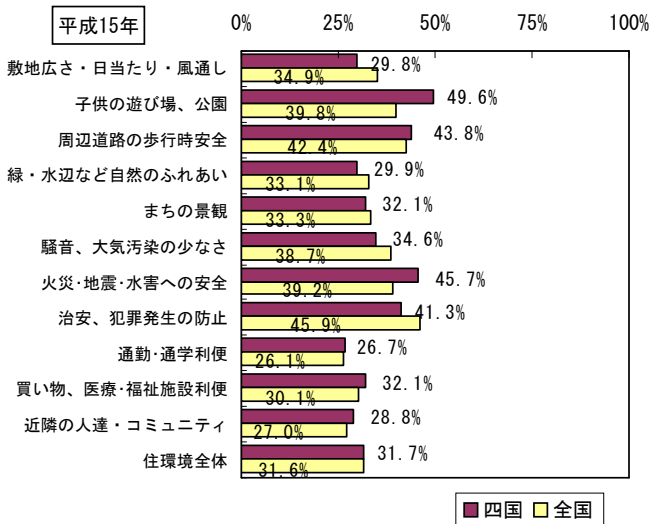
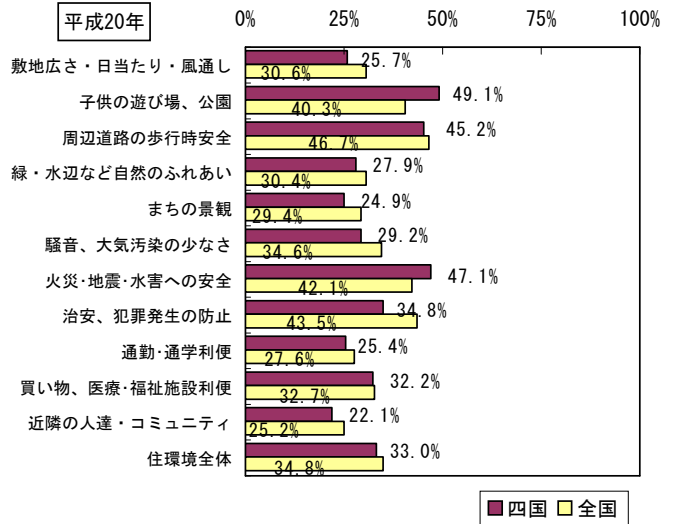


図20. 住環境の要素別の不満の割合



資料:平成15年住宅需要実態調査・平成20年住生活総合調査

## (2)住まいの変化に対する意向

平成20年の住生活総合調査から、過去5年間に居住状況に変化のあった世帯は全世帯の22.8%を占め、県民の4世帯に1世帯は5年間に居住状況を変えています。

変化の内容は、移転による変化が62.6%、移転以外の変化が37.4%あり、現在の住宅のリフォームが29.8%と最も多く、次いで賃貸住宅・給与住宅への移転の24.2%、家の新築・新築分譲住宅購入の21.6%の順となっています。

また、今後の住替え・改善の意向がある県民は13.0%であり、そのうち49.8%はリフォームを希望しています。

一方で、住替え・改善意向のある人の計画実現にあたっての問題点として、預貯金や返済能力の不足が33.8%、支払可能額の範囲で気に入った住宅がない(11.3%)、改善方法の相談相手の情報不足(10.3%)、住宅・宅地に関する適切な情報等の不足(6.9%)などがあげられます。

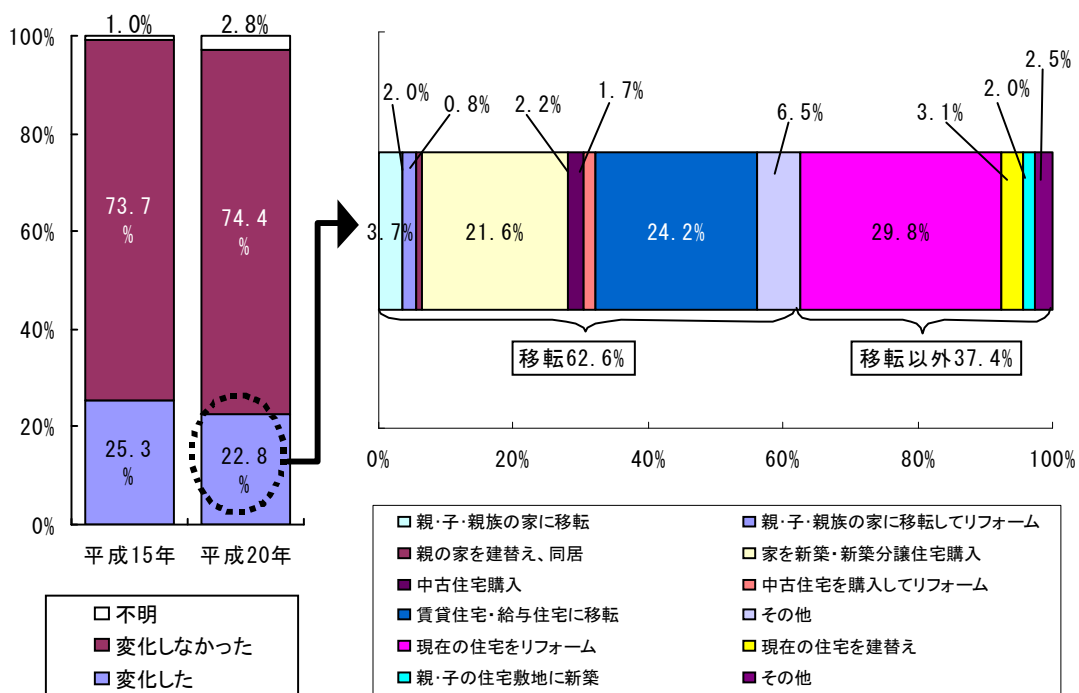


図21. 最近の居住状況の変化の有無と変化の内容

資料:各年 住生活総合調査

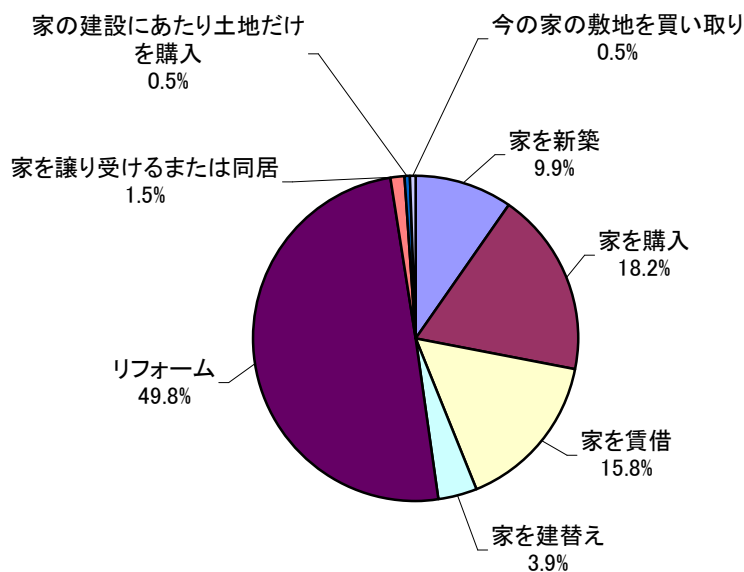


図22. 住替え・改善に対する意向

資料:平成20年 住生活総合調査

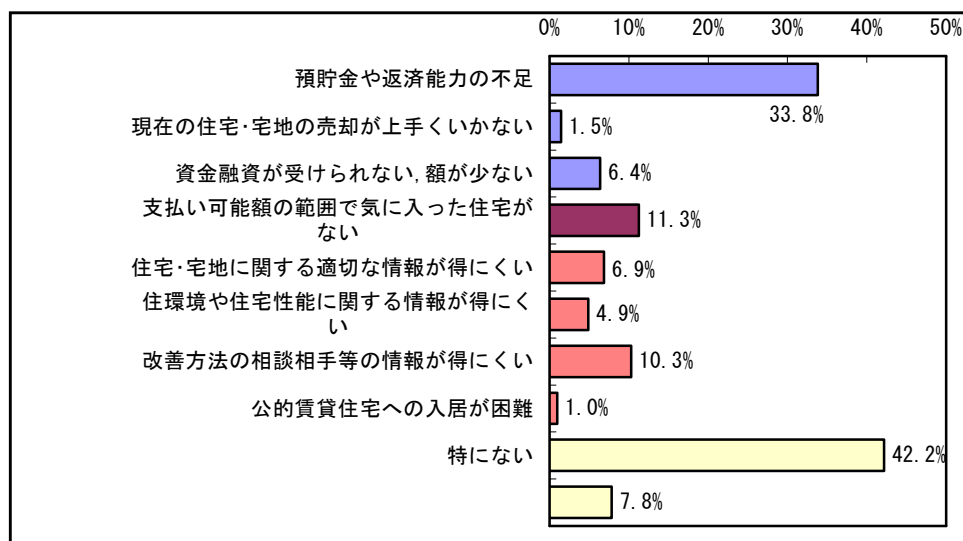


図23. 住替え・改善意向のある人の計画実現の問題点

資料:平成20年 住生活総合調査

## 5 高齢者の住まいの状況

### (1) 高齢者等の住宅事情

高齢者のいる世帯の持ち家率は89.1% (平成22年 国勢調査) で、高齢単身世帯は75.9%、高齢夫婦世帯は91.3%になっています。持家率の低い高齢者単身世帯では、借家率が22.9%と高い状況です。



また、平成23年10月現在、徳島県に登録された高齢者の入居を拒まない高齢者円滑入居賃貸住宅は38棟844戸、うち高齢者専用賃貸住宅は27棟691戸存在します。

表2. 高齢者のいる世帯

	平成22年度			
	一般世帯	高齢者のいる世帯		
		単身世帯	夫婦世帯	
主世帯総数	297,952	106,362	32,266	35,330
比率	100%	100%	100%	100%
持ち家	210,275	92,996	24,435	32,479
比率	70.6%	87.4%	75.7%	91.9%
借家	78,382	12,655	7,399	2,705
比率	26.3%	11.9%	22.9%	7.7%
給与	6,229	153	52	49
比率	2.1%	0.1%	0.2%	0.1%
間借	3,066	558	380	97
比率	1.0%	0.5%	1.2%	0.3%

資料:平成22年 国勢調査

表3. 高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅登録数

	登録件数 (件)	登録戸数 (戸)
高齢者円滑入居賃貸住宅	38	844
うち高齢者専用賃貸住宅	27	691

注: 高齢者円滑入居賃貸住宅: 高齢者の入居を拒まないと登録した賃貸住宅

高齢者専用賃貸住宅: 高齢者円滑入居賃貸住宅のうち、もっぱら高齢者を賃借人とする賃貸住宅

(平成13年の高齢者の居住の安定確保に関する法律で創設された制度)

高齢者住まい法の改正があり、平成23年10月20日より高齢者円滑入居賃貸住宅、高齢者専用賃貸住宅は廃止され、サービス付き高齢者向け住宅になっているため、平成23年10月19日までのデータである。

平成20年における住宅に関わる事故死者の81.2%が65歳以上であり、住宅に関わる事故死のなかでは浴室等での溺死が最も多く、次いでスリップ、つまずき同一面での転倒死となっています。一方、住宅について高齢者等のための設備の設置状況をみると、手すりが設置された住宅は全体の38.8%を占めるが、車いすが通行可能な廊下幅を確保した住宅、屋内段差なし住宅は、14.1%に留まっています。また、持ち家と借家ではそれぞれの設置率には大きな格差があります。

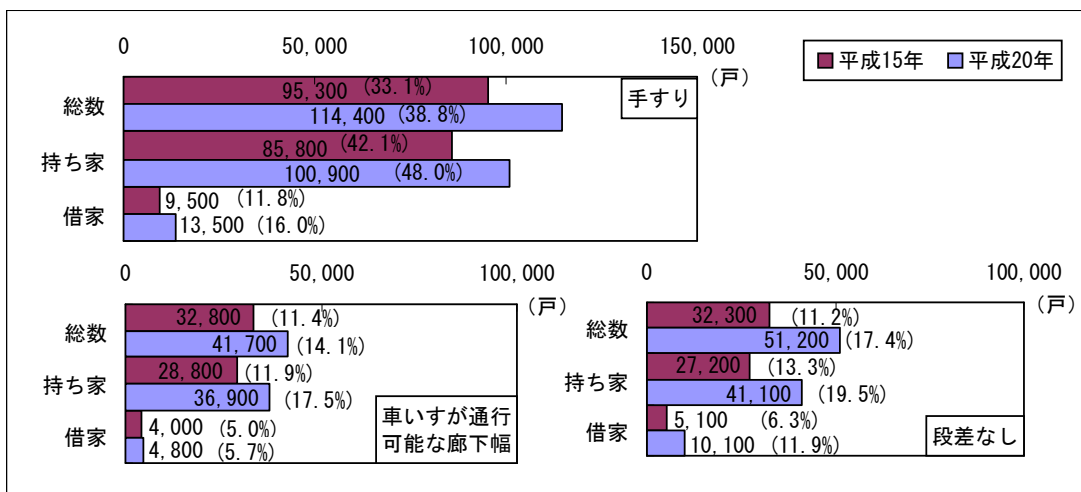


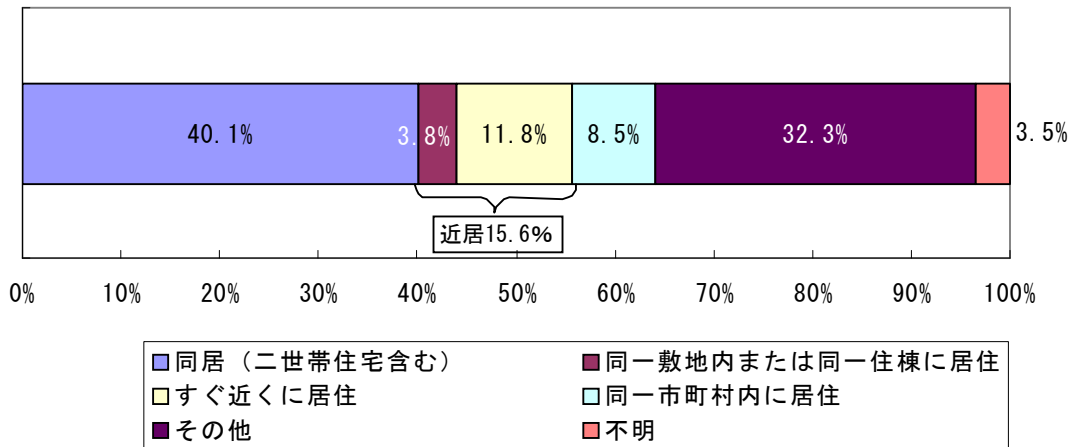
図24. 高齢者等のための設備のある住宅数の推移

資料:各年 住宅・土地統計調査

## (2) 子世帯等との暮らし方

平成20年における四国地方の現在の子世帯等との住まい方について、同居比率は40.1%、近居比率は15.6%です。全国的に比べると、前者は低く後者は高い数値です。

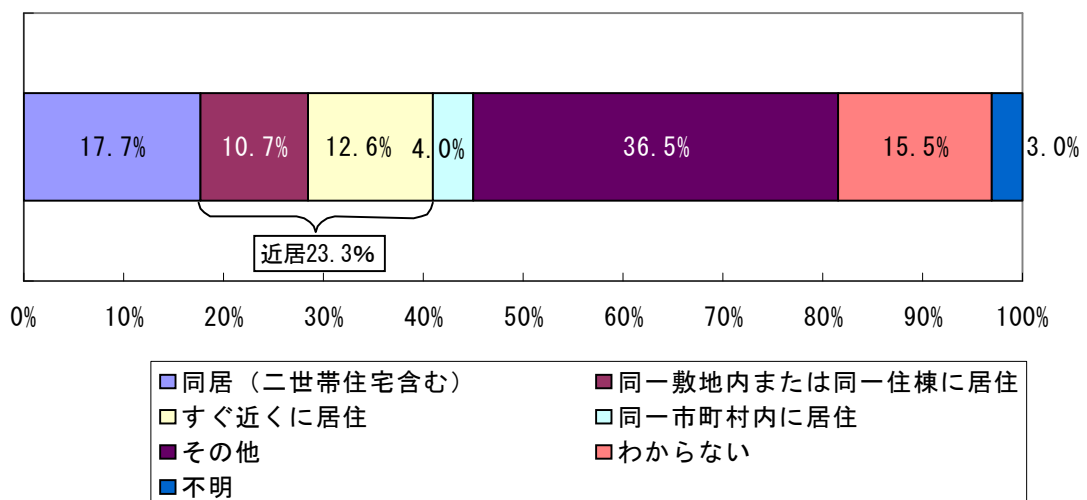
また、今後の子世帯等との暮らし方についての意向としては、同居比率は17.7%、近居比率は23.3%で、これも同じく全国的に比べると前者は低く後者は高い数値になっています。



注: その他の内訳…同一市町村外に住んでいる(16.2%)、子はいない(16.1%)

図25. 子世帯との暮らし方

資料:平成20年住生活総合調査(四国)



注: その他の内訳…こだわりはない(25.3%)、子はいない(11.2%)

図26. 子世帯との暮らし方についての意向

資料:平成20年住生活総合調査(四国)

## 6 公共賃貸住宅の状況

### (1) 公営住宅等の整備状況

平成23年3月末現在の県営住宅戸数は4,984戸（うち改良住宅364戸）、市町村営住宅戸数は15,380戸（うち改良住宅2,337戸）で、県営住宅は全体の24.5%を占めています。

世帯数に対する公営住宅等比率は、東部圏域が6.4%、南部圏域が6.8%、西部圏域が8.9%と、若干西部圏域の比率が高いものの、圏域によって大差はありません。

一方、県営住宅は総戸数の86.9%が東部圏域、13.1%が南部圏域にあり、特に徳島市を中心とした都市部に集中しており、ストックの改善として建替えを検討するにあたっては、県と市町村の役割を考慮しつつ検討する必要があります。

表4. 圏域別公営住宅・改良住宅管理戸数

	推計 世帯数 (世帯)	県営住宅 戸数 (戸)	市町村営 住宅戸数 (戸)	計 (戸)	世帯数に対する比率			県営住宅 比率
					県営 住宅	市町村営 住宅	計	
東部圏域	228,253	4,332	10,342	14,674	1.9%	4.5%	6.4%	29.5%
比率	75.7%	86.9%	67.2%	72.1%				
南部圏域	40,150	652	2,076	2,728	1.6%	5.2%	6.8%	23.9%
比率	13.3%	13.1%	13.5%	13.4%				
西部圏域	33,143	0	2,962	2,962	0.0%	8.9%	8.9%	0.0%
比率	11.0%	0.0%	19.3%	14.5%				
合計	301,546	4,984	15,380	20,364	1.7%	5.1%	6.8%	24.5%

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)、世帯数は平成22年国勢調査

表5. 公営住宅・改良住宅整備状況

		平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
県営住宅	公営住宅	60	88	88	0	0
	改良住宅	0	0	30	0	40
市町村営住宅	公営住宅	24	8	56	0	48
	改良住宅	4	4	0	6	0

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)

表6. 既存公営住宅・改良住宅公募状況

		平成18年度	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度
県営住宅	公営住宅	196	196	202	119	132
	改良住宅	54	8	52	13	5
市町村営住宅	公営住宅	349	380	464	479	635
	改良住宅	9	14	21	12	8

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)

また、平成 22 年度末現在の特定優良賃貸住宅戸数は、県の借上型住宅 41 戸と各市町村が供給している住宅 106 戸になっています。特定公共賃貸住宅は、主に町村部で、若者を中心とする定住促進施策として供給されています。

表7. 特定公共賃貸住宅の管理戸数

市町村名 (旧名)	三好市			美馬市	佐那河内村	那賀町		松茂町	つるぎ町	合計
	山城町	井川町	西祖谷山村	木屋平村		鷺敷町	上那賀町		一字村	
管理戸数	20戸	10戸	8戸	8戸	3戸	27戸	12戸	12戸	6戸	106戸

資料: 徳島県県土整備部資料(平成 23 年 3 月 31 日現在)

## (2) 公営住宅等の建設年度別・構造別の状況

構造別にみると、県営は耐火造が 4,541 戸で全体の 98.3%を占め、市町村営住宅は 7,044 戸で 54.0%にとどまっています。

また、耐用年数のほぼ 1/2 を超過している住宅(昭和 50 年度以前)は県営で 1,497 戸(全体の 32.4%)、市町村営で 7,206 戸(全体の 55.2%)存在します。

さらに、新耐震設計基準導入以前の住宅(昭和 55 年度以前)は県営は 2,157 戸で全体の 46.7%で、市町村営は 9,933 戸と全体の 76.1%を占め、市町村営住宅において改善が進んでいない状況にあります。

表8. 構造別建設年度別管理戸数

		昭和40 年度以前	昭和41～ 45年度	昭和46～ 50年度	昭和51～ 55年度	昭和56～ 60年度	昭和61～ 平成2年度	平成3年度 以降	総数		
											比率
県 営	木造	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	簡易耐火造	55	24	0	0	0	0	0	0	79	1.7%
	比率	69.6%	30.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	耐火造	124	314	980	660	485	570	1,408	4,541	98.3%	
	比率	2.7%	6.9%	21.6%	14.5%	10.7%	12.6%	31.0%	100.0%		
	総数	179	338	980	660	485	570	1,408	4,620	100.0%	
	比率	3.9%	7.3%	21.2%	14.3%	10.5%	12.3%	30.5%	100.0%		
市 町 村 営	木造	711	0	0	4	34	54	123	926	7.1%	
	比率	76.8%	0.0%	0.0%	0.4%	3.7%	5.8%	13.3%	100.0%		
	簡易耐火造	666	1,630	1,556	1,006	161	27	30	5,076	38.9%	
	比率	13.1%	32.1%	30.7%	19.8%	3.2%	0.5%	0.6%	100.0%		
	耐火造	258	626	1,759	1,717	701	542	1,441	7,044	54.0%	
	比率	3.7%	8.9%	25.0%	24.4%	10.0%	7.7%	20.5%	100.0%		
	総数	1,635	2,256	3,315	2,727	896	623	1,594	13,046	100.0%	
	比率	12.5%	17.3%	25.4%	20.9%	6.9%	4.8%	12.2%	100.0%		

資料: 徳島県県土整備部資料(平成 23 年 3 月 31 日現在)

### (3) 公営住宅等における高齢者への配慮

県内には、シルバー・ハウジングが127戸、グループホームが1戸、車いす専用住宅が38戸整備されており、うち県営住宅は、それぞれ110戸、1戸、18戸です。

また、高齢化対応仕様になっている県営住宅は1,408戸で全体の30.5%となっています。

表9. シルバー・ハウジング等の整備状況（県営住宅）

	団地数 (団地)	戸数 (戸)
シルバーハウジング（県営住宅）	4	110
グループホーム	1	1
車いす専用住宅	8	18

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)

表10. 高齢化対応仕様住戸の整備状況

	戸数 (戸)	比率
その他の住戸	3,212	69.5%
総数	4,620	100.0%

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)

#### 平成3年度公営住宅整備基準(標準化された高齢化対応仕様)

- ・屋外通行部分におけるスロープの設置、階段の手すりの設置
- ・住戸内の床段差の解消
- ・浴室、便所等への手すりの設置又は将来に備えた壁の補強
- ・共用階段、住戸内階段への手すりの設置、滑りにくい床材の採用
- ・便所へのコンセント設置、居室へのスリーブ、コンセントの設置
- ・ドアの把手(とつて)をレバーハンドル等とする

## 7 住宅施策・住宅産業の状況

### (1) 市町村における住宅施策への取り組み

住宅施策に関しては、現在まで旧17市町でHOPE計画(住宅マスタープラン)が策定されています。また、環境共生住宅整備、地域定住促進住宅整備、生涯学習のむら整備を実施するなど、地域固有の特性を活かした取り組みを進める市町村もみられます。

今後も、公営住宅の整備をはじめ住宅施策を推進していくにあたっては、住民に最も身近な市町村において地域の住宅需要等を把握し、地域の気候、風土、歴史、文化を活かした住宅施策を推進していくことが望まれます。

表11. 市町村の住宅関連計画策定・施策推進の状況

種別	市町村名	市町村数
HOPE計画策定	脇町(S59)、徳島市(S62)、鳴門市(H元)、羽ノ浦町(H2)、阿南市(H元)、那賀川町(H3)、池田町(H4)、鷺敷町(H6)、上勝町(H6、H14)、井川町(H8)、山城町(H8)、勝浦町(H9)、鴨島町(H9)、牟岐町(H10)、石井町(H11)、貞光町(H12)、由岐町(H13)	17
環境共生住宅整備	那賀町(H4)	1
地域定住促進住宅整備	佐那河内村(H7)、上勝町(H14)	2
生涯学習のむら整備	鳴門市(H元)、阿南市(H2)	2
地域高齢者住宅計画策定	鷺敷町(H元)、貞光町(H2)、三好町(H3)、神山町(H4)、徳島市(H5)	5
公営住宅管理計画策定	徳島市(H8)	1
地域住宅計画	徳島市、鳴門市、小松島市、阿南市、美馬市、三好市、牟岐町、海陽町、松茂町、上板町(H23)	10

資料：徳島県県土整備部資料(平成23年3月31日現在)

## (2)住宅産業の状況

平成20年度の県民経済計算年報によると、住宅部門の資本形成額は685億1500万円で、総生産実額の2.6%を占めています。住宅部門の総生産実額に対する比率の推移をみると、近年、低下傾向で推移しています。

新設住宅の資金別でみると平成11年度以降、公的資金利用率が低下しています。

また、平成20年時点で持ち家に住む世帯がその家を取得した方法は、新築が最も多く46.4%で、次いで建替えの27.5%で、中古住宅を購入した人は6.8%います。

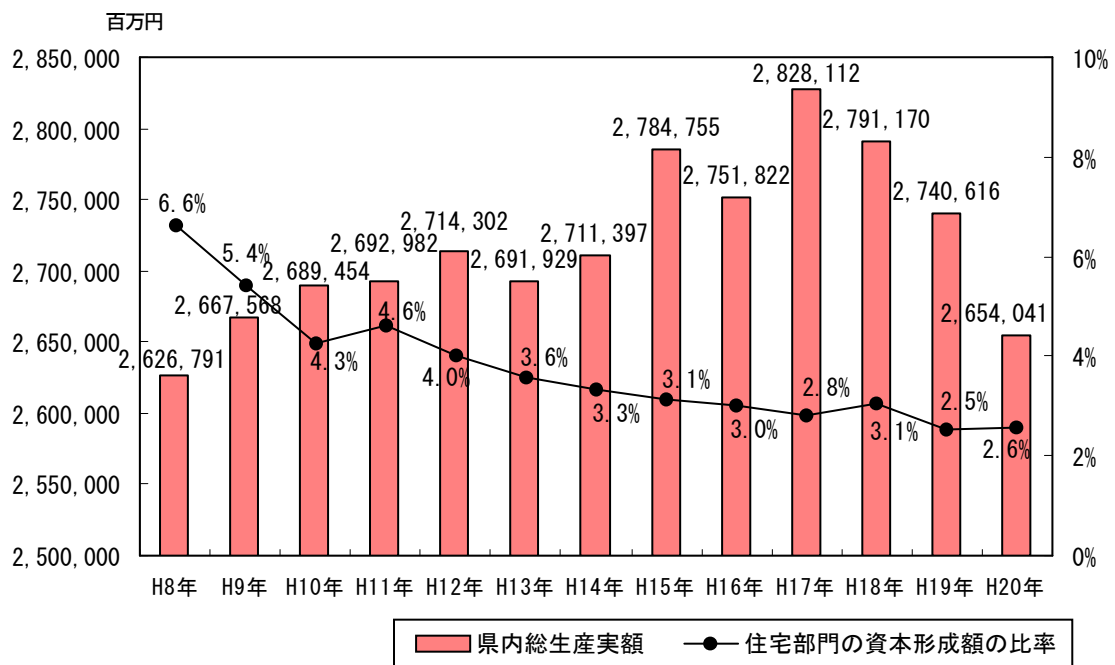


図27. 住宅部門の資本形成額の推移

資料:平成20年 県民経済計算年報

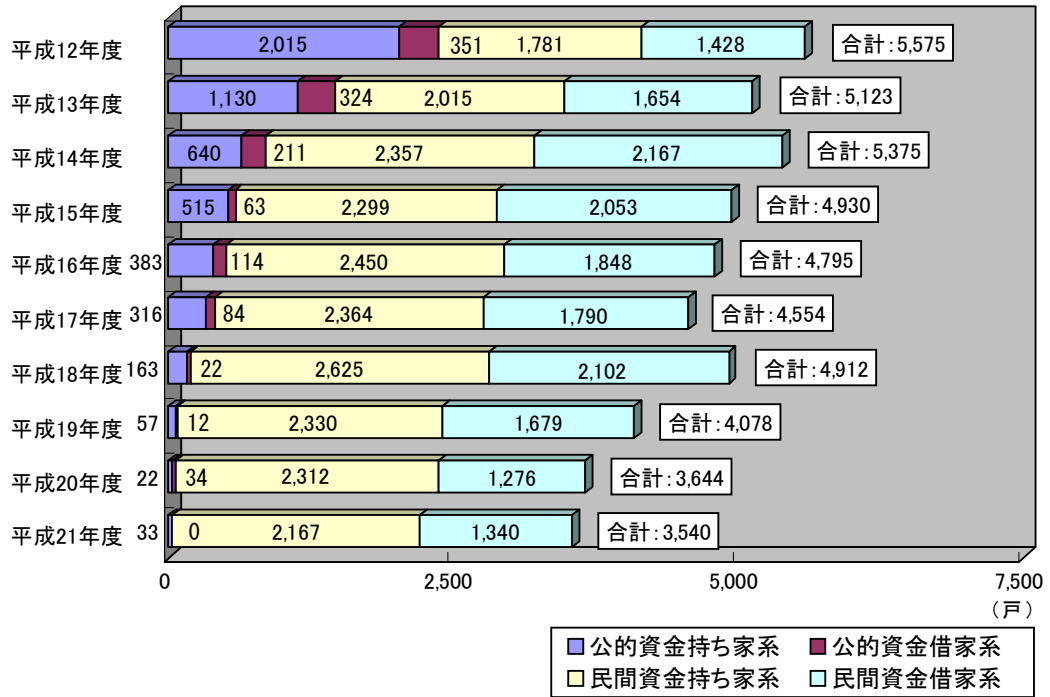


図28. 新設住宅の資金別戸数の推移

資料：建築統計年報

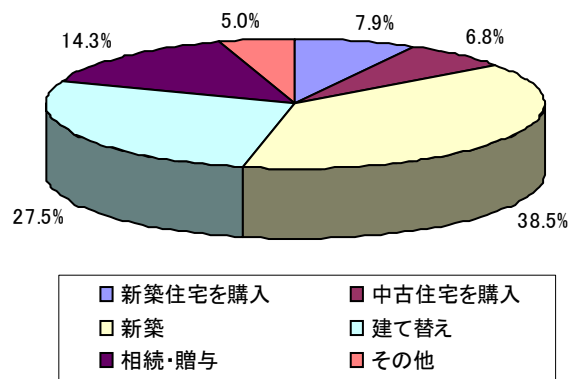


図29. 現在の持ち家の取得方法

資料：平成20年 住宅・土地統計調査

## 8 三連動地震への備え

### (1) 震度・津波高の予測

「東海・東南海・南海」の三連動地震については、国の中央防災会議が平成15年12月に決定した「東南海・南海地震対策大綱」において、「今後、10年程度経過した段階で東海地震が発生していない場合には、東海地震対策と合わせて大綱を見直す」とその発生が危惧されていたところですが、この度の大震災が869年の貞観地震以来となる「千年に一度」の規模の三連動地震だったことから、「東海・東南海・南海」の三連動地震の発生が現実味を帯びてきたところであり、その場合には、今後30年以内の発生確率が88%と一番高い「東海地震」に連動することも考えられ、これまで以上に切迫した状況となってきています。

特に四国近海を震源とする南海地震が起こった場合、徳島県では震度5強から6強の強い揺れが約2分から3分続くと予測されており、最大で死者約4,300人、建物全倒壊棟数約49,700棟にもおよぶ甚大な被害が発生するものと予想されています。

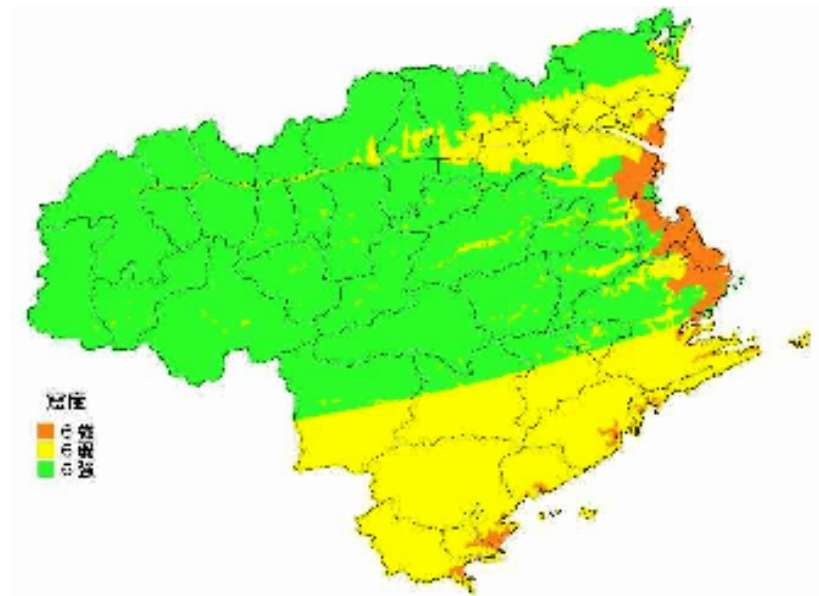


図30. 南海地震の震度予測

資料:平成17年度 徳島県地震動被害想定調査

また、平成23年3月に発生した東日本大震災では、巨大な地震と津波により、多くの人命が失われ甚大な被害を広範囲にもたらしました。

本県では、防災拠点施設や避難場所・避難路の整備など緊急的な対策をいち早く実施するため「津波高暫定値」を算出しました。



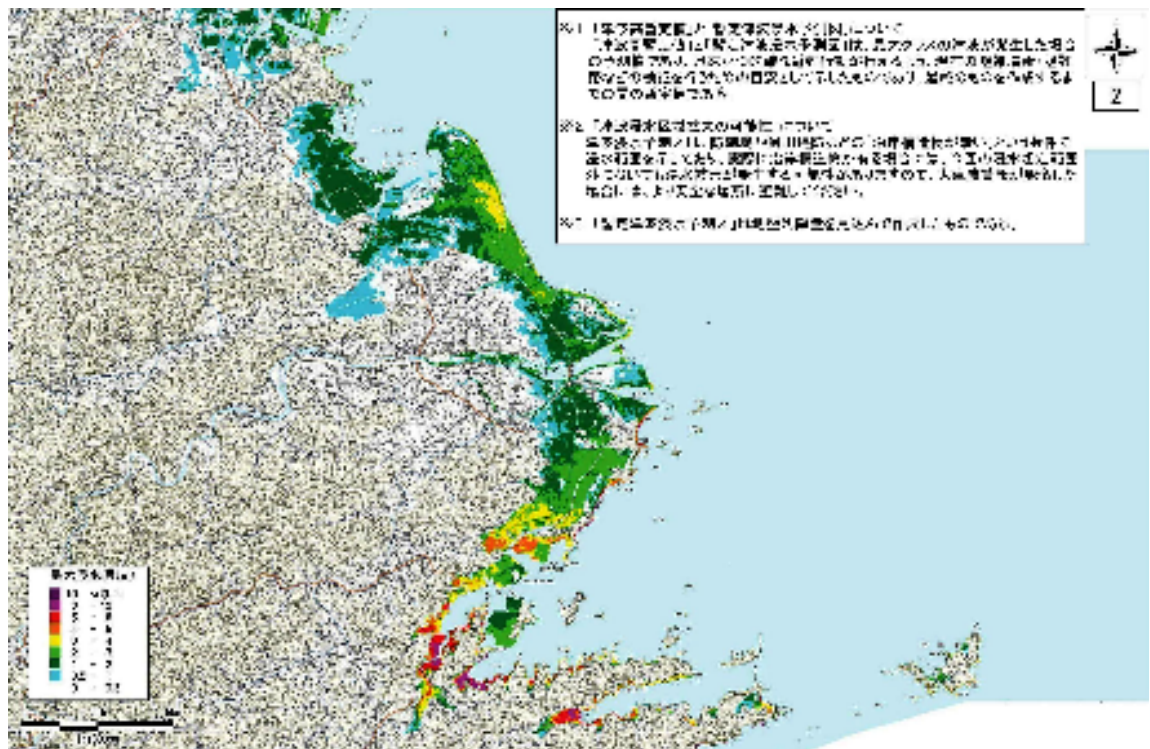
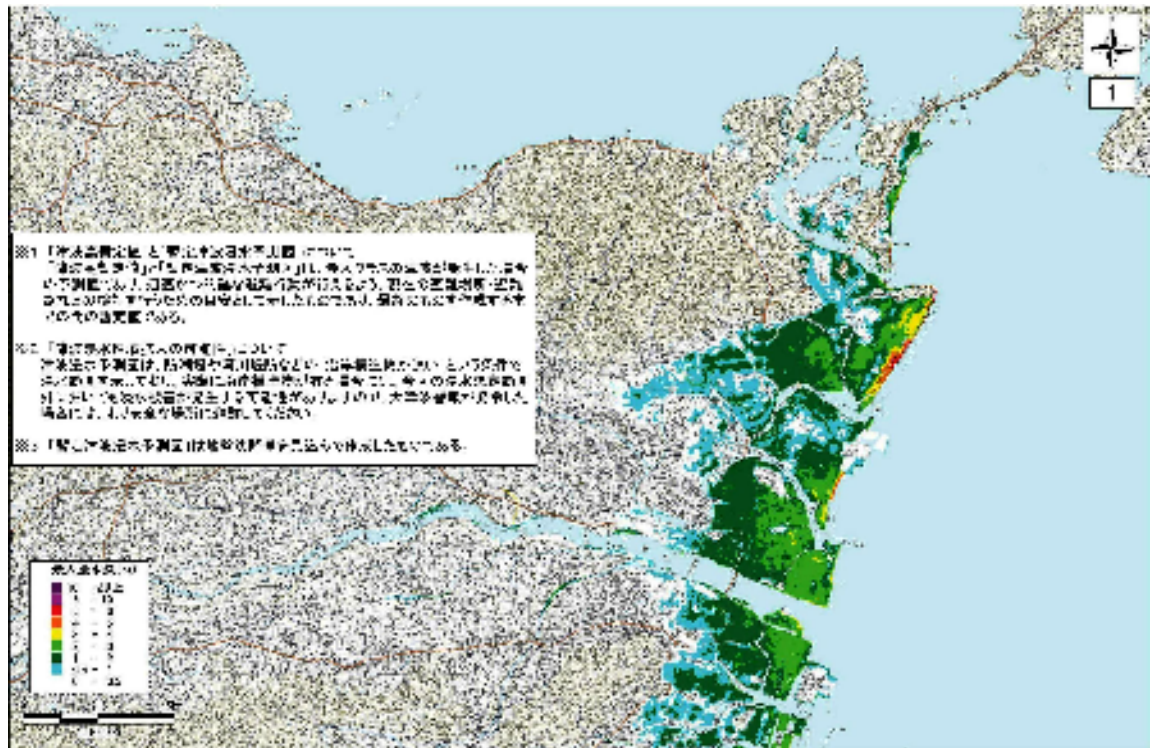


図31. 暫定津波浸水予測図：県北部

資料：平成23年 徳島県津波高暫定値報告書





## (2)過去の地震の状況

平成7年1月に発生した阪神・淡路大震災では、昭和56年以前に建設された建築物に大きな被害が発生し、死者の約9割が家屋、家具類等の倒壊による圧死と推定されています。

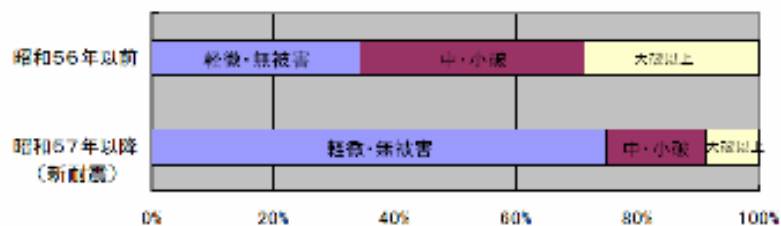


図33. 阪神・淡路大震災の被害の状況(建築物)

表12. 阪神・淡路大震災の被害の状況(死者数)

	死者数
家屋、家具類等の倒壊による圧死と思われるもの	4,831 (88%)
焼死体(火傷死体)及びその疑いのあるもの	550(10%)
その他	121 (2%)
合計	5,502 (100%)

※平成7年度版「警察白書」より(平成7年4月24日現在)警察庁調べ  
 ※平成15年12月25日現在の死者数は6434名、全壊住家数は約10万5千戸(消防庁)

徳島県では、三連動地震発生時の死者ゼロを目指し、木造住宅の耐震化を積極的に推進しています。木造住宅の耐震診断と耐震改修に対する補助制度を平成16年度に創設し、18年度には、県内全域で県民が補助制度を利用できるようになりました。

平成23年4月の全国調査によれば、県下全町村で耐震診断に取り組んでいるのは本県を含め28県、耐震改修に取り組んでいるのは本県を含め22県です。

## 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

～いけるよ！徳島の住まい～  
住んでみたい！住んで良かった！と心から思う豊かな住生活の実現

私たちは今、急速に進行する少子高齢化と人口減少時代の到来など、社会経済の大きな転換期を迎えていることに加え、東日本大震災の教訓から、三連動地震対策など、「安全・安心」の重要性を再認識したところであり、引き続き本県を取り巻く様々な課題に対して、主体的に施策を展開していく必要があります。

住宅においても、これまでの「住宅を作っては壊す」ことから「良い住宅を作り、長く手入れして使う」ことへの移行を求められています。

また、地球温暖化をはじめとする地球規模の環境問題が顕在化している現在、住まいづくりにおいて環境負荷の軽減や循環型社会の形成等に積極的に取り組む義務があると言えます。

さらに、私たちの住生活にゆとりと豊かさをもたらす徳島県の美しい景観を今に生きる私たちが守り育て、人と人との支え合いや地域コミュニティによる個性豊かな魅力あふれるまちづくりを進めていく必要があります。

そもそも住宅は、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ります。

また、住宅は、都市や街並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す。

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りません。

このため、安全で安心して暮らせるまちづくりを基盤として、社会経済の転換による住生活への要求を的確に把握し、県民一人ひとりの価値観、ライフスタイルやライフステージに応じて異なる豊かな住生活が実現され、「住んでみたい！住んで良かった！」と心から思える徳島の住生活づくりを計画します。

## 2 重視すべき視点

基本理念である「～いけるよ！徳島の住まい～ 住んでみたい！住んで良かった！と心から思う豊かな住生活の実現」に向けて、次に掲げる5つの重点事項を定め、これに基づいて、本県における住生活の安定確保と向上促進に関する施策を包括的に展開します。

### ◆ 災害に強い住環境の構築(施策の基盤)

本県では、全ての県民が、安全で安心できる住生活を送れることを最大の目標として、特に三連動地震等に備えた住宅の耐震化を始め、さまざまな災害に強いまちづくりを目指します。また、住宅の簡易な耐震化、避難、救命・救助等の「助かる命を助ける」という減災対策等にも重点を置き、総合的な視点に基づき災害に強い住環境の構築を目指します。

### ◆ 充実した住環境の構築

本県では、全ての県民が、健康的に住生活を送ることができ、高齢者等が安心して住み続けられる環境の整備、環境負荷の少ないエコ住宅の普及、防犯上安全・安心が得られる住環境の構築を目指します。

### ◆ 住宅の長寿命化の推進

本県では、住宅ストックの有効活用が重要となっており、その維持管理、再生に重点をおきます。これまでの「作っては壊す」から「いいものを作ってきちんと手入れして長く使う」への発想の転換に基づいた住環境づくりを目指します。

### ◆ 住宅市場の環境整備

本県では、少子高齢化、地域の過疎化等、社会情勢の変化に伴って、多様な居住ニーズがあることが想定されることから、県民の多様な居住ニーズに応えるために、既存住宅のリフォーム市場の整備や地元産木材を使用するなど地産地消による高品質であらゆる世代に対応できる住宅市場の整備を目指します。

### ◆ 住宅困窮者の解消

本県では、低額所得者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、犯罪被害者、DV被害者、被災者等の経済的又は社会的理由により住宅に関して特に配慮を要する人が適切に住宅を確保できるように、重層的な体制づくりを目指します。

安全に安心して暮らせる住環境の構築



徳島県の施策展開にあたり重視すべき視点

### 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

#### 1 災害に強い住環境の構築

##### ■ 目標

徳島県の気候・風土・文化との調和などを重視しつつ県民が安全・安心・豊かさを実感できる住環境の整備を達成するために、災害対策を第一の目標に掲げ、施策を推進します。

平成23年3月に発生した東日本大震災は、東日本を中心に甚大な被害をもたらしました。この大震災では、地震や津波の規模が想定外であったことをはじめ、連動型地震等、地震による地盤沈下や液状化等、広域な範囲にわたって同時発生的にこれまで経験したことがない被害を引き起こし、新たに様々な危険要因が明らかになりました。

徳島県においては、「被災地支援対策本部」に「災害分析チーム」を設置し、震災における情報の収集・分析を行うとともに、有識者等による「地震津波減災対策検討委員会」を立ち上げ、来るべき「東海・東南海・南海」の三連動地震に備える「減災対策」について検討を進めてきました。

また、国の中央防災会議の下に設置された専門調査会で検討された結果、歴史的にも「千年に一度」の発生確率をもつ巨大地震に匹敵すると想定される「東海・東南海・南海」の三連動地震は、近い将来に発生する可能性が高く切迫性の高い状況であるものと考えられるため、これらの地震災害等に対する備えが急務です。

そこで県民の生命や財産を守る、災害に強い住環境を構築するための施策を最重要課題として取り組みます。

##### ■ 具体的施策

#### ◆1-1◆三連動地震等に備える安全・安心を確保する住環境の整備

##### ◎ 指標

指 標	現 状	目 標
[三連動地震等に備える安全・安心を確保する住環境の整備] 新耐震基準が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 (注1)	72.0% (H20)	95% (H32)

(注1) 指標=A/B

A=新耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有する住宅戸数

B=住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」の戸数

- 三連動地震等による自然災害に対してハード・ソフト両面の「防災対策」、「減災対策」を総合的に取り組む必要があります。

例えば、これまでの津波対策として、防潮堤等の整備により被害を発生させないというハード面のみで防御することには限界があり、新たな危険因子に対して対策を考える上で、「防災」から「減災」への発想の転換により、県民の生命、財産等を守るための安全・安心な住環境の整備を促進します。

このため、自然災害に強い住宅及びまちづくりを目指して、耐震改修工事の支援等の防災対策とともに、防災環境の整備及び防災意識に根ざした「自助」や、地域の住民がお互いに協力し助け合い、地震・津波に備え地域を守る「共助」及び警察や消防による救命・救助活動や住宅の耐震化並びに津波避難ビル等の整備等の「公助」が相互に連携し、住民とその地域に対する被害を最小限に抑えるよう、減災対策にも力を入れ一体となった総合的な取り組みを行います。

### ①三連動地震等に備える防災・減災対策の促進

東日本大震災による教訓から、想定外の事象でも「助かる命を助ける」視点で防災・減災対策を再構築していく必要があります。

具体的には、地震の揺れによる住宅や建築物の倒壊から県民の生命を守るために、木造住宅の耐震化においては市町村、関係団体、民間事業者と連携して普及活動を行うとともに耐震診断や耐震改修工事等の補助制度を有効活用し、耐震化を促進するとともに簡易な耐震工事や耐震シェルター・耐震ベッドの普及促進を行います。

また、災害発生に対して各地域の地形や立地条件に応じた防災対策や高齢者・障害者など要援護者への対応を含めたきめ細かな防災対策を進めます。特に沿岸部では、津波等による被害が大きいものと予想されるため、津波避難ビル等の確保や狭あい道路の拡幅改善、住宅密集地の整備、津波災害危険区域における高台等への住宅移転等により、安全性の高い住宅市街地の形成を促進して行きます。

あわせて、地震後いち早く高台等に避難する等、県民の『「まず逃げる」行動を確保』する対策を実施するとともに、行政（指揮・情報伝達）機能や緊急輸送路の強化など迅速な初動対応ができる体制を確保することにより、被害の最小限化を図ります。



一方、山間部においても、がけの崩落、河川の氾濫等によりに危険がおよぶ区域にあり、危険性を除去できない場所においては、住宅の移転支援や情報提供等により住民の生命・財産を守る取り組みを推進します。

- 住宅耐震診断、住宅耐震改修工事への助成
- 住まいの安全・安心なリフォーム工事への助成
- 耐震シェルター、耐震ベッドの普及
- 家具等転倒及び天井落下防止対策の促進
- 県地域防災計画に即して、避難経路に面した家屋等の耐震化の推進
- 宅地耐震化対策、液状化対策、浸水対策、土砂災害対策等の推進
- 門扉、塀の安全性点検実施と改修工事促進
- 耐震化徹底のため支援制度の整備、技術者の派遣・育成、相談体制の整備等
- 県営住宅における津波避難ビル等の整備促進及び避難路の確保
- 津波避難困難地域等における高台等への住宅移転の促進
- 老朽空き家の除去、地域特性を踏まえた対策及び規制緩和等による  
密集市街地の整備
- がけに近接した住宅地等における住宅の移転支援
- 津波・宅地の液状化等の情報提供
- 防災教育、防災意識の向上及び防災情報提供の推進

## 2 充実した住環境の構築

### ■ 目標

高齢者等の利用への配慮、低炭素社会に向けた健康的で環境負荷の少ない省エネ住宅の普及や誰にでも使いやすい生活の利便性の向上を図るユニバーサルデザインの考え方を取り入れた住宅及び住宅地の整備とともに美しい街並みや景観の保全や防犯に考慮した住宅ストックを形成する等の施策に取り組みます。

### ■ 具体的施策

#### ◆2-1◆ 高齢者等の安心を支えるサービスが提供される環境の整備

##### ◎ 指標

指 標	現 状	目 標
[高齢者等の安心を支えるサービスが提供される環境の整備] 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合 <sup>(注1)</sup>	1.4% (H20)	4.0% (H32)

(注1) 指標=A/B

A=高齢者向け住宅(注)の戸数

B=高齢者(65歳以上)人口

注)平成17年度時点では、有料老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、高齢者向け優良賃貸住宅の4種類。なお、平成22年度現在は、養護老人ホーム、高齢者専用賃貸住宅を加えた6種類であり、今次の高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律の制定後には、サービス付き高齢者向け住宅が加わる予定。

- 全国的にも地域的にも単身高齢者の増加や限界集落の問題等、高齢者等を取り巻く環境は徐々に厳しい状況になりつつあります。  
そこで、県民一人一人の問題として高齢者や障害者等が安心して暮らすことができるサービスや住宅環境整備及び関係団体と連携したサポート体制の整備を進めます。

## ①高齢者や障害者等に配慮した安全・安心な住環境の形成促進

高齢者や障害者等の多様なニーズに応えていくためには、住宅のバリアフリー化や緊急通報設備や安否確認設備等の設置及び改修工事にかかる工事費の補助により高齢者仕様住宅や身体障害者向け住宅の普及が促進されます。一方で、高齢者や障害者等自身以外の周りの人々の見守り体制が重要であり、特に医師、看護師、ケアマネージャー、ヘルパー等のチームケアによる連携強化等ケアの専門家が行う生活支援サービス等、総合的な対応が必要です。迅速な対応ができる例として LSA（生活援助員）が配属された高齢者仕様のシルバーハウジング、福祉施設等の併設による多様な形態の住まいが確保されることによって地域の福祉拠点ともなり得、高齢者や障害者等の安全・安心が確保されます。

また、地域特性等に応じて、有料老人ホーム、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームといった多様な形態の住まいが確保されるとともに、高齢者の身体状況に応じて適切な介護やサービスが受けられるよう、各主体が連携し、より総合的な支援を行う必要があります。

その上、限界集落における空き家増加の問題に対応するため、地域の交流拠点として空き家を有効活用するための事業を支援します。

- 保健・医療・福祉と連携した相談体制の整備
- 高齢者仕様の公営住宅（シルバーハウジング）の供給促進
- 公的賃貸住宅等のバリアフリー化の推進
- サービス付き高齢者向け住宅の供給の促進
- 公的賃貸住宅団地における生活支援施設設置の促進
- 公的賃貸住宅の計画的な建替え、ニュータウン再生の支援等による生活の利便性の向上
- 緊急通報設備や安否確認設備等の設置や生活支援サービスの対応
- 単身高齢者向け住宅の整備
- 高齢者向け優良賃貸住宅について家賃負担の軽減や適正な入居管理
- 高齢者や要介護者等の居住する住宅のバリアフリー化工事費の一部助成

## ②高齢者の生活からみた居住の安定確保

高齢者世帯の生活資金を確保するために、自宅を担保として金融機関等から生活資金の融資を受けるリバースモーゲージの活用を促進するとともに住宅改良等の資金を付保対象とする住宅金融支援機構の住宅融資保険制度の活用を促進することを提案します。

- ライフステージに応じた住み替え促進のためのリバースモーゲージの普及の促進
- 住宅金融支援機構の住宅融資保険制度の活用促進

## ◆2-2◆健康で環境負荷に配慮した住まいと住まい方の普及

### ◎指標

指 標	現 状	目 標
[健康で環境負荷に配慮した住まいと住まい方の普及] 省エネ法に基づく届出が出された新築住宅の省エネ基準 達成率 <sup>(注1)</sup>	76.9% (H22)	100% (H32)

(注1) 指標=A/B

A=年間のエネルギー使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅のうち、省エネ基準(平成11年基準)を達成している住宅の着工面積

B=年間のエネルギー使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅の着工面積

- 地球温暖化の原因となっている CO2 排出量削減のため、地球にやさしい施策として家庭部門の環境対策に取り組みます。低炭素社会に向けた住環境を形成する施策として、住宅の省エネルギー性能の向上を図るとともに、県産材の利用促進、再生品等の利用及び環境負荷の少ない住まい方を提案します。また、建築・解体等に伴う廃棄物の削減や適正処理を図ります。

### ①低炭素社会に向けた環境配慮住宅のストック形成

世界的な環境問題や東日本大震災以降のエネルギー問題を受け、住宅分野における地球環境問題への対応を強化するため、省エネルギー性能の高い住宅の供給や既存住宅の省エネルギー性能の向上を図るとともに「良いものを長く大切に使う」住宅の長寿命化が求められています。

今後、エネルギーの自給自足を目指したエコ住宅の普及を図り、さらに多くの住宅で太陽光発電等の再生可能エネルギーを活用した技術の導入を促進します。

また、循環型社会を実現するためにも、優良な住宅ストックの増加を図る必要があります。地産地消の考え方にに基づき、品質・規格の確かな徳島県木材認証制度等による県産材の利用促進と流通体制の整備、建設廃材を削減するために再生建材の利用を促進します。

また、水環境を考慮すると下水道・合併浄化槽の普及も不可欠となります。これらの環境に優しい住まいづくりと同時に環境に優しい住まい方が広く一般の人々に浸透するように関係団体と連携して指導・啓発等、情報発信を行います。

- 低炭素社会に向けた住まいと住まい方に関する啓発・広報
- 環境負荷を軽減する住まい方の指導・啓発
- 住宅の長寿命化のための設計・管理の手引き等の普及
- 下水道・合併浄化槽の整備推進
- 県産木材使用の木造住宅建設の普及促進
- 県産材の流通体制の整備
- 再生建材利用の促進、廃棄物の削減及び適正利用
- 新築住宅の省エネ基準への適合、既存住宅の省エネリフォームの促進
- 公共建築物の省エネルギー化の推進
- 再生可能エネルギー（太陽光、風力、バイオマス等）を活用した住宅の普及の促進

## ②健康に配慮した住まいの普及促進

住宅室内の建材に含まれる化学物質によって引き起こされるシックハウス症候群による健康被害が問題となっていますが、こうした被害を減らし、健康で快適な住まいづくりをすすめるための情報提供や関係団体との連携による相談体制の整備を行います。

また、こうした対策として、室内環境に関する住宅性能表示制度の活用等や内装材に県産材等の自然素材の使用促進を図ります。

- 室内環境に関する住宅性能表示制度の活用による良好な室内環境の確保
- シックハウスに関する相談事業の展開

## ◆2-3◆安心して住み続けられる住環境の構築

### ◎指標

指 標	現 状	目 標
[安心して住み続けられる住環境の構築] 共同住宅のうち道路から各戸の玄関まで車いす等で通行可能な住宅ストックの比率 <sup>(注1)</sup>	8.1% (H20)	28% (H32)

(注1)指標=A/B

A=道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な共同住宅戸数

B=共同住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」の戸数

- 「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」というユニバーサルデザインの考え方にに基づき、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に配慮した住宅及び住宅地の整備を図るとともに、計画的に美しい街並み、伝統的な街並み等の景観の形成を促進します。

また、住宅への侵入等の犯罪被害等から県民の生命、財産等を守るための住宅の防犯性能の向上等、安全・安心な住環境の整備を促進します。

### ①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

地域においてユニバーサルデザインの考え方が広く一般の人々に浸透するよう「とくしまユニバーサルデザイン推進マニュアル」により、普及・啓発活動を図ります。

この考え方にに基づき誰もが暮らしやすい住まいづくり、まちづくりを推進するとともに、多数の人が利用する建築物のバリアフリー化に関する改修を促進します。

- ユニバーサルデザインの普及・啓発による誰もが暮らしやすい住まいづくりの推進

## ②美しい街並み・景観や良好な居住環境の形成促進

伝統的な様式の住まいやその街並み、美しい自然と家屋の調和した風景など、良好な景観の維持・形成を推進します。

また、優れた歴史的重要な建造物等の保全のために関係団体と協力して維持保全や改修のための技術支援や助成支援を行います。

そのほか、良好な居住環境を維持・形成するため、騒音・大気汚染等による居住環境の阻害等を防止するとともに地域のコミュニティによるまちづくりを推進します。

- 市町村における景観法に基づく景観条例及び景観計画策定の促進
- 重要伝統的建造物群保存地区、街なみ環境整備事業等の促進
- 屋外広告物の規制や景観に配慮した公共事業の実施
- 「徳島県生活環境保全条例」等に基づく良好な居住環境の保全
- 住民に身近なまちづくりの手段である建築協定、地区計画等の活用推進
- 定期的に清掃活動を行うボランティア制度であるアドプト制度等の普及啓発

## ③防犯に配慮した住宅ストックの形成

近年の犯罪発生状況に対して、住宅の防犯性について関心が高まっており、住環境の安全確保が求められています。

また、近年空き家の増加により、防犯上適正な管理が求められています。

住宅に関しては、防犯上有効な錠の設置、外部に面する窓やバルコニー等の外部から侵入されやすい箇所のセキュリティ対策等適切な住宅設備のほか、外灯の設置、近隣からの見通しの良さの確保、地域の自主防犯組織の活動支援、防犯パトロール、防犯カメラの設置に関する助言等の地域の安全確保が求められており、地域コミュニティを活用した安全なまちづくりを推進します。



- 「徳島県安全で安心なまちづくり条例」の周知
- 「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及・促進
- 防犯に配慮した住宅の普及・啓発
- 防犯性能の高い建築部品の情報提供及び普及促進
- 防犯優良マンション認定制度の推進

### 3 住宅の長寿命化の推進

#### ■ 目標

住宅ストックの適正な管理を促進するとともに、老朽化したマンション等の適正な管理と維持保全、再生を促進することにより、将来世代に向けた良質なストックの承継を目指し、住宅を長く大切に使用する環境整備を行います。

#### ■ 具体的施策

##### ◆3-1◆住宅の維持管理対策の強化

###### ◎ 指標

指 標	現 状	目 標
[住宅の維持管理対策の強化] リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合 (注1)	3.9% (H20)	6.0% (H32)

(注1) 指標=A/B

A=リフォーム実施戸数(年間)

B=住宅の総戸数

※いずれも「居住世帯のある住宅」の戸数

※リフォーム:増改築、耐震工事及び高齢者等のための設備の工事

- 住宅等を適切に維持管理していくための維持管理に関する情報の蓄積及び提供を行ったり、老朽化したマンション等の管理、再生を合理的かつ適正に促進します。

##### ①住宅ストックを良好な状態で長持ちさせる仕組みの構築

住宅の寿命が短いことは、建築に費やしたエネルギーや建材資源の有効活用が損なわれていることになり、環境への負担も懸念されます。そこでこれまでの「作っては壊す」住宅から「いいものを作ってきちんと手入れして長く大切に使う」住宅への転換が求められています。

- 住宅を長く大切に使うための手入れ方法等の指導・助言及び情報提供
- 「県営住宅長寿命化計画」に基づき、公営住宅の長寿命化の推進

## ②老朽化したマンション等の適正な維持管理と再生促進

マンション等を適切に管理していくためには、維持管理に関する情報の蓄積及び維持管理方法に関するガイドラインの策定を行うとともにマンション管理士等の活用を図る他、関係団体と連携した管理体制を構築することにより、老朽化したマンション等の管理、再生を合理的かつ適正に促進します。

今後、少子高齢化・人口減少時代が到来等に伴い、老朽化マンション問題の増加が予想されるため、適切な長寿命化計画のもとに長期修繕計画の策定及び修繕積立金額の設定し、耐震化、省エネ化、バリアフリー化等のリフォーム促進や建替え支援を行い、課題の解決を図ります。

- マンション管理士の活用等による相談体制の整備
- マンションの適正かつ迅速なリフォームが行われる体制構築
- 「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」の周知

## 4 住宅市場の環境整備

### ■ 目標

子育て世帯が住みやすい住宅・居住環境整備、U I J ターン世帯の徳島への定住促進、県産木材を活用した木造住宅の供給促進などを図りつつ、県民一人一人が、それぞれの価値観、ライフスタイルやライフステージの特性に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる流通環境を整備することが重要です。そのため、県民の多様な居住ニーズに応じた住宅ストックの情報を容易に取得できる流通システムの構築と有効活用を図り、循環型の住宅市場の実現を目指します。

この際の世帯人数に応じた住戸規模に関して参考となる水準は、誘導居住面積水準<sup>別紙3</sup>のとおりです。

### ■ 具体的施策

#### ◆4-1◆既存住宅のリフォーム市場の整備

##### ◎ 指標

指 標	現 状	目 標
[既存住宅のリフォーム市場の整備] 既存住宅の流通シェア <sup>(注1)</sup>	9.0% (H20)	25% (H32)

(注1) 指標 =  $A / (A + B)$

A = 既存住宅の流通戸数(年間)

B = 新設住宅着工戸数(年間)

※1年間における既存住宅の流通戸数と新設住宅着工戸数の和を全流通戸数とし、そのうちの既存住宅の流通戸数の比率を既存住宅の流通シェアとした。

- 既存住宅の取引やリフォーム時における消費者の不安等の解消を図るため、瑕疵担保責任保険の活用や住宅履歴情報の蓄積を促進します。併せて、建物の管理状況や性能を考慮した合理的な価格査定が行われるよう、住宅性能表示制度の活用等により適正に評価する仕組みを整備します。

## ①住宅を取得する際に参考となる情報提供の促進

県民がそれぞれのニーズに応じた住宅を選択し、安心して取得できるよう、住宅の品質・性能・適正価格等の情報を容易に入手できる環境を構築します。

県下でもリフォーム詐欺が発生しており、悪質業者に会わないためにも県主導による住宅改修業者登録制度の推進やリフォームに関する広報活動に取り組みます。

- 県民が安心してリフォーム業者を選択できる住宅改修業者登録制度の推進
- 耐震診断や耐震改修工事を伴うリフォームに関する広報活動の促進
- 住宅の履歴情報の保全及び活用促進
- 関係機関による住宅相談会の開催や電話相談制度の充実
- 二地域居住及び子育て支援等の情報提供

## ②トラブルのない、県民が安心して住宅を取得・リフォームできる各種制度の活用

住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保する等、住宅取得者の保護に努めます。また、既存住宅ストックの有効活用を促進するため、良質なリフォームに対する補助融資等の支援により質の高い住宅ストックの形成を図ります。

- 既存住宅の購入トラブルから消費者を守るための住宅性能表示制度の促進
- 耐震補強、バリアフリー化、省エネ改修等良質なリフォームに対する支援
- 瑕疵担保責任保険の活用促進

## ◆4-2◆長く将来にわたり活用される良質なストックの形成

### ◎指標

指 標	現 状	目 標
[長く将来にわたり活用される良質なストックの形成] 新築住宅における認定長期優良住宅の割合 <sup>(注1)</sup>	11.4% (H21)	20% (H32)

(注1) 指標=A/B

A= 年度の長期優良住宅の認定戸数

B= 年度の新設住宅着工戸数

- 住宅性能表示制度の活用の促進や長期優良住宅、木造住宅の供給の促進等により、現在の住生活を豊かにするとともに将来の有効活用を見据えた良質なストックの形成を図ります。

#### ①住宅の安全性の確保

耐久性等に優れ、適切な維持保全が確保される長期優良住宅について支援、認定制度及び基準の合理化等により普及の促進を図るとともに、住宅性能表示制度に係る手続の合理化、住宅を適切に維持管理し長く大切に使う意識の啓発を行い、将来世代を見越した良質な住宅ストックの形成を促進します。

- 長期優良住宅の普及・啓発及び認定
- 住宅性能表示制度の普及・啓発

#### ②県産木材の地産地消による良質な木造住宅の供給促進

良質なスギの産地でもある本県においては、木造住宅に対する高いニーズを踏まえ、木材が安定的に供給されるための加工・流通体制の整備等を推進するとともに、優れた大工技能の継承と県産材を活用した住宅の生産体制の整備等により、長く将来にわたり活用される木造住宅の供給を促進します。また、優れた大工技能者の顕彰、大工技能者の研修会の開催など徳島県木造住宅推進協議会の活動を通じて、良質な木造住宅を生産する体制の維持発展に努めます。

- 地域に応じた良質な住宅の供給の促進
- 製材業者、設計者、大工、工務店等のネットワーク構築
- 将来にわたり活用される木造住宅の供給の促進
- 公的賃貸住宅等の整備における県産材の利用促進
- 木造伝統構法の調査・研究及び伝統技術の継承
- 伝統的構法を支える技術者を育成するための講習会開催や情報提供
- 古民家再生の推進
- 子供たちが郷土のまちづくりに愛着を持つことができる教育の推進

### ◆4-3◆多様な居住ニーズに応じた住まいづくり

#### ◎指標

指 標	現 状	目 標
[多様な居住ニーズに応じた住まいづくり] 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 <sup>(注1)</sup>	47.0% (H20)	60% (H32)

(注1) 指標=A/B

A=子育て世帯のうち、誘導居住面積水準を達成している世帯数

B=子育て世帯総数

- 県民が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅を確保することを促進するとともに、子育て世帯等の住み替えの促進や既存ストックの有効活用等による需給の不適合の解消により居住水準の向上を図ります。

#### ①住宅金融、住宅税制等の活用

長期・固定型等の多様な住宅ローンが安定的に供給される住宅金融市場の整備、税制上の措置、定期借地制度の活用の促進、定期借家制度の活用等による持家の賃貸化を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を行います。

- 住宅の性能、品質、住宅ローン、税制等に関する情報提供
- 持家の賃貸化の促進、二地域居住の情報提供、子育て支援、介護サービス等

#### ②高齢化社会に対応した賃貸住宅ストックの形成

既存ストックを活かしつつ、高齢者等向けの賃貸住宅の供給や三世代同居・近居への支援を行います。

- 三世代同居・隣居・近居ニーズに対応した住まいの確保
- 高齢者にも分かりやすい広告、チラシ等による住情報の提供



### ③子育て世帯等に適した住宅の供給・住環境整備の推進

子育て世帯の住宅・宅地の取得を促進するとともに、子育て世帯向けの公共賃貸住宅等の供給を促進します。また、子育て支援施設や地域における子育て支援体制の整備とあわせて、高齢者、子育て世帯の街なか居住を推進し、高齢者、子育て世帯等が生活しやすい住環境を整備します。

- 高齢者や子育て世帯等に適した住宅の供給・住環境整備の推進
- 住替えに関する情報提供や相談体制等の支援促進
- インターネット等によるタイムリーな更新住情報の提供
- 住宅に関する様々な問題に関する相談体制の整備
- 中心市街地の再生や地域の活性化に資する住宅関連施策の促進
- 街なか居住のための市街地再開発事業の実施
- 街なか居住と多様な機能をもった建築物の共生による住みやすいまちづくり促進

### ④過疎地域の空き家等を有効に活用する仕組みの構築

団塊世代等のU I J ターンやマルチハビテーション（二地域居住）の促進に寄与するよう、空き家の再生や除却を促進します。また、情報公開・提供等により貸主、借主双方が納得し、地域の活性化のために空き家を有効に活用する仕組みの普及・充実を図ります。

- 空き家の再生及び除却による空き家の有効活用の促進
- 空き家等の改修によるコミュニティ維持拠点への活用・整備の促進
- 空き家バンクの市町村への普及及び登録物件数が増える仕組みづくり促進
- 空き家への入居募集条件設定や入居審査制度づくり推進
- 過疎地域における居住情報の提供と交流拠点の整備

## 5 住宅困窮者の解消

### ■ 目標

自力では適切な居住水準を確保できない低額所得者、被災者、高齢者、障害者、ひとり親世帯、外国人等の住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）がそれぞれの特性に応じて、適切な住宅を確保できるよう、公営住宅等の公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅への入居支援による重層的住宅セーフティネットの構築を推進します。

この結果、全ての世帯が、世帯人数及びその特性に応じて、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戸規模（最低居住面積水準<sup>別紙4</sup>）等を備えた住宅が確保できることを目指します。

### ■ 具体的施策

#### ◆5-1◆住宅セーフティネットの構築

##### ◎ 指標

指標	現 状	目 標
[住宅セーフティネットの構築] 最低居住面積水準未達率 <sup>(注1)</sup>	3.2% (H20)	早期に解消 (H32)

(注1) 指標=A/B

A=最低居住面積水準未達世帯数

B=主世帯総数

※別紙4の最低居住水準(新基準)による

- 多様な住宅確保要配慮世帯に対する重層的な住宅セーフティネットにより、効率的で適正な公営住宅等の整備・管理を推進します。また、福祉施策とも連携した公営住宅の確保や災害時における住宅対策を速やかに実施できる体制を整備します。

## ①住宅の確保に特に配慮を要する人の居住の安定確保

住宅の確保に特に配慮を要する人がそれぞれの事情に応じて、適切な住宅を確保できるように公営住宅等の公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅への入居支援に取り組みます。

公営住宅への公平かつ的確な入居管理を行うため、住宅に困窮している低額所得世帯の優先入居制度の活用、入居後所得が上昇し、入居資格を満たさなくなった高額所得者への退去を求めたり、長期不在世帯の不在期間、安否状況を確認管理するなど、公平さの確保や、住宅規模と入居人数のミスマッチの解消等の対策を図ります。

また、民間賃貸住宅においても今後、高齢者世帯の増加が予想されるため、入居を拒否しない等、安定的な住宅の確保を促進します。

また、DV 被害者や犯罪被害者、障害者等、緊急的かつ一時的に住宅を必要とする人たちに対して居住の安定を図るための福祉目的活用を促進します。

そのため、住宅確保要配慮者が安心して住宅が確保できるよう、徳島県居住支援協議会による情報提供体制の整備等を行います。

- 低額所得者等への公平かつ的確な公営住宅の供給
- 家賃滞納者への納付指導、高額所得者に対する退去指導、長期不在世帯の正確な状況管理
- 重層的な住宅セーフティネット機能強化のため居住支援協議会を通じて住情報の利活用を促進
- 多様化する住宅確保要配慮者の公的賃貸住宅の供給促進
- 多様化する住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居のための体制構築
- 市場補完のための公営住宅の福祉目的活用の推進
- 公的賃貸住宅等ストックの適切な維持更新
- 民間活力を取り入れた厳正かつ効率的な公営住宅の整備・運営

## ②災害が発生した場合の住宅の確保

まず、災害対策として応急危険度判定実施の体制整備を行い、大規模な地震災害等が発生した場合には、被災住宅等の速やかな応急危険度判定を実施し、余震等による二次災害を防止します。また、被災者が速やかに住宅を確保できるように平常時から事前に関係団体と協議して周辺地域の公営住宅や民間賃貸住宅の空き家を活用できるように支援体制を整備していきます。

また、災害発生時には、必要な応急仮設住宅、震災復興住宅等の建設を速やかに実施するとともに建設に必要な資材として、県産材供給等を視野に入れて、関係団体等との連携を図り、災害に備えた体制づくりを進めます。

- 災害発生時における被災住宅等の応急危険度判定を速やかに実施できる体制整備
- 災害時に必要な応急仮設住宅、震災復興住宅の供給体制整備
- 県産材を活用した仮設住宅の供給等、災害に備えたストック体制の構築
- 災害発生時における被災者への民間賃貸住宅の斡旋に協力する体制構築

## 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、徳島県の区域における公営住宅の供給目標量を次のとおり定めます。

この供給目標量は、県の区域における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、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す。

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、公営住宅の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き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います。

### ■ 供給目標量

平成 23 年度から平成 32 年度まで【10 年間】 ※ 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き家募集の戸数を合計したものです。)

## 第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

### 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

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当たっては、徳島県のみならず、国、県内市町村、住宅金融支援機構、徳島県住宅供給公社、住宅関連事業者、居住者、保健医療または福祉サービス提供者、地域住民の団体など、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り、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ります。

本計画に基づく施策は「～いけるよ！徳島の住まい～住んでみたい！住んで良かった！」と心から思う豊かな住生活の実現」という理念のもと、安全・安心な住生活を確保することを大原則として「①災害に強い住環境の構築」、「②充実した住環境の構築」、「③住宅の長寿命化の推進」及び「④住宅市場の環境整備」並びに「⑤住宅困窮者の解消」を重視すべき視点とする施策であり、国と連携して取り組みます。

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みます。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、支援を行います。

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振興を図ります。

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、関係分野が連携を図りつつ施策を展開することが必要であり、庁内関係各課の連携のもと施策を推進します。

## 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します。

### 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、結露の防止などに配慮しつつ、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、適切な水準を確保する。

(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、住戸内及び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ります。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとします。

### (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、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ります。

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満たすことを前提に、以下のとおりとします。

#### (1) 一般型誘導居住面積水準

- ① 単身者 55 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $25 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 25 \text{ m}^2$

#### (2) 都市居住型誘導居住面積水準

- ① 単身者 40 m<sup>2</sup>
- ② 2人以上の世帯  $20 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 15 \text{ m}^2$

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。

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す。

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満たすことを前提に、以下のとおりとします。

(1) 単身者 25 m<sup>2</sup>

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

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