



徳島県住生活 基本計画

平成19年3月
徳島県



ごあいさつ

21世紀初頭の今、我が国は、人口の減少という新たな事態に直面しています。また、人類史上例のないようなスピードで高齢化が進行し、さらには、全体的には着実な景気の回復を示しているものの、その回復状況には地域差が見られるなど、依然として厳しい経済状況が続いているところであります。

このように社会経済情勢が大きく変化する時代において、徳島県では、県民の皆様とともに夢や感動を共有し、ピンチをチャンスに替える逆転の発想や本県の持つ極めて高い潜在能力を生かした新しい県づくりを積極的に進めることにより、全国から「徳島こそ!」といわれる「オンリーワン徳島」の実現を目指しています。

中でも、住宅や住環境については、近い将来に発生が予測される南海地震や人口減少、少子高齢化などへの対応を図るだけでなく、豊かな森林資源を活用して育まれてきた地域の住宅産業の活性化や、県外からの移住希望者を暖かくお迎えできる環境整備など、多様な課題がございます。

このため、県では、平成18年6月に制定された住生活基本法に基づく住生活基本計画として、徳島県住生活基本計画策定検討委員会のご審議やパブリックコメントによるご意見などを踏まえ、このたび、当「徳島県住生活基本計画」を策定いたしました。

県民の皆様の多様な居住ニーズに対応できる市場の整備と、自力では住宅を確保することが困難な方に対するセーフティネットの構築を二つの基本的な方針とする本計画の実現に向けては、県、市町村はもちろん、県民の皆様、住宅関連産業に携わる方々のご協力が不可欠でございます。

この「徳島県住生活基本計画」の実現を通じて、県民の皆様の住生活の安定・向上を目指し、「徳島に生まれて良かった、住んで良かった」と実感していただける「オンリーワン徳島」づくりを進めてまいりたいと考えておりますので、県民の皆様のご理解とご協力を心からお願い申し上げます。

平成19年3月

徳島県知事 飯泉嘉門

目次

はじめに

1 計画の目的と背景	4
2 計画の位置づけ	5
3 計画の期間	5

第1 徳島県の住宅・住環境を取り巻く現状と課題

1 人口・世帯の動向	8
2 住宅の状況	12
3 居住水準・住環境水準	16
4 住まい及び住環境に対する県民意識	18
5 高齢者の住まいの状況	22
6 公共賃貸住宅の状況	25
7 その他	28

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 施策についての基本的な方針	32
2 徳島県において施策を講じるに当たって重視すべき事項	33

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

目標1 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用	36
目標2 良好な居住環境の形成	40
目標3 多様なニーズに対応した住宅市場の環境整備	43
目標4 住宅セーフティネットの構築	46
公営住宅の供給の目標量	49

第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて

別紙1 住宅性能水準	54
別紙2 居住環境水準	56
別紙3 誘導居住面積水準	57
別紙4 最低居住面積水準	58

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。県民の住宅の広さ(居住面積水準)や持家率は全国平均を上回り、住宅事情は概ね良好であるが、全国を上回るペースで少子高齢化が進展するとともに、南海大地震が高い確率で発生すると予測されていることなどから、住宅に関する課題は多い。

本県では、住宅建設計画に基づき「徳島県住宅マスタープラン(徳島県第八期住宅建設五カ年計画)(計画期間13年度から17年度)」を策定し、公営住宅の建替えをはじめ民間住宅を含む住宅政策を推進してきた。

平成18年6月に、住宅建設計画にかわって住生活基本法が制定された。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

を図るものであり、このため、これまでの公的住宅の建設戸数(フロー)を重視した計画体系から、ストック重視型の新たな計画体系に移行するとともに、行政・事業者・国民等が共有すべき基本理念や責務が位置づけられている。また、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る。

この「徳島県住生活基本計画」は、「住生活基本法」の制定を踏まえ、「住生活基本計画(全国計画)」に即しつつ、本県の地域性を加味して「安全・安心の確保」「少子高齢社会への対応と環境への配慮」「地域資源の活用」などの視点から検討を加え、徳島県における住生活基本計画としてとりまとめたものである。

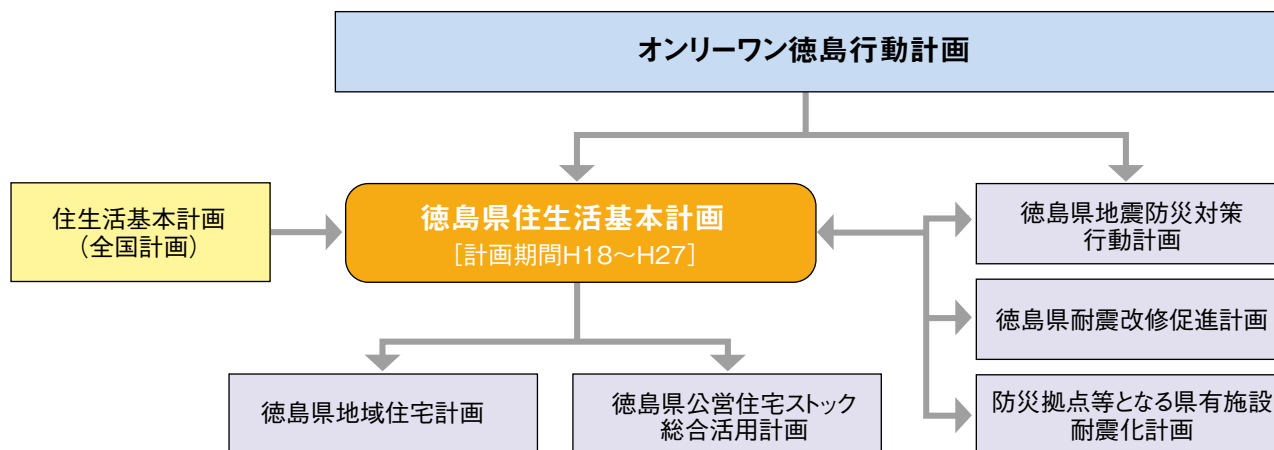
2 計画の位置づけ

徳島県においては、「オンリーワン徳島行動計画」を基本に各種施策を展開しており、この「徳島県住生活基本計画」もこれに即して定めている。また、「徳島県住生活基本計画」は、南海地震対策行動計画をはじめとする県の定める他の分野の計画と調和を図っている。住生活に関わる施策は多岐にわたることから、「徳島県住生活基本計画」では、これらの計画を引用している事項があるが、これらの計画が見直された場合には、同様に見直されたとみなすものとする。

また、徳島県地域住宅計画、公営住宅ストック活用計画など徳島県において住宅施策を展開するために計画を定める場合には、この「徳島県住生活基本計画」を踏まえて定めることとする。

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18年度から27年度までの10年間とする。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て、おおむね5年ごとに見直し、変更を行うものとする。



第1 徳島県の住宅・住環境を取り巻く現況と課題

1

人口・世帯の動向

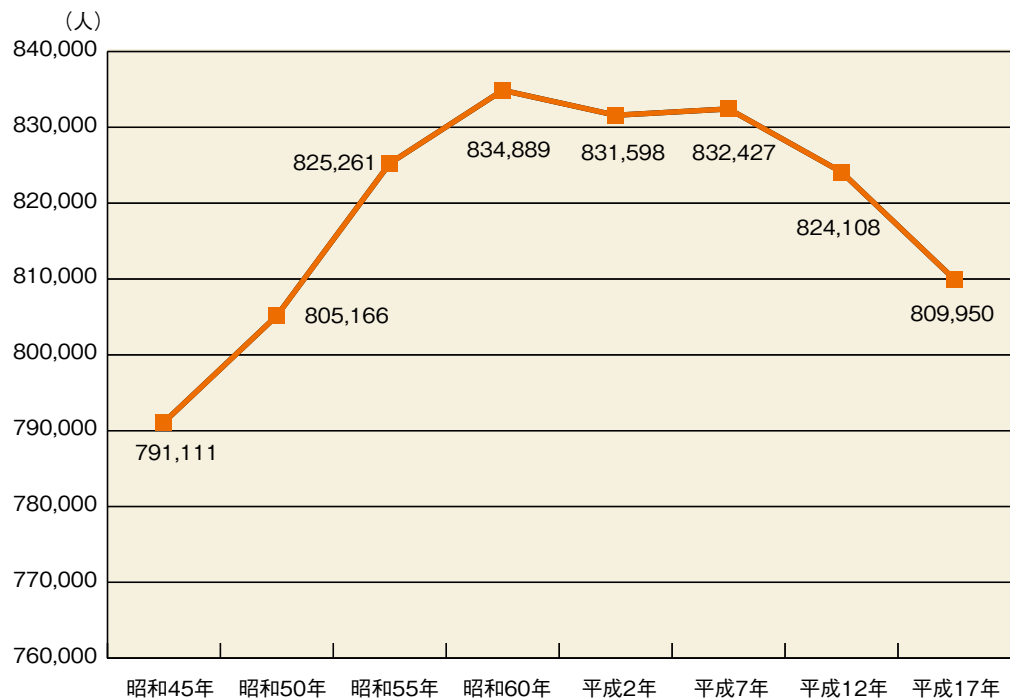
1 人口

本県の平成17年国勢調査人口は、809,950人であり、昭和60年以降減少傾向で推移している。都市部では人口増がみられるものの、山間部では人口減少率が高く、過疎化が進行している。

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る。

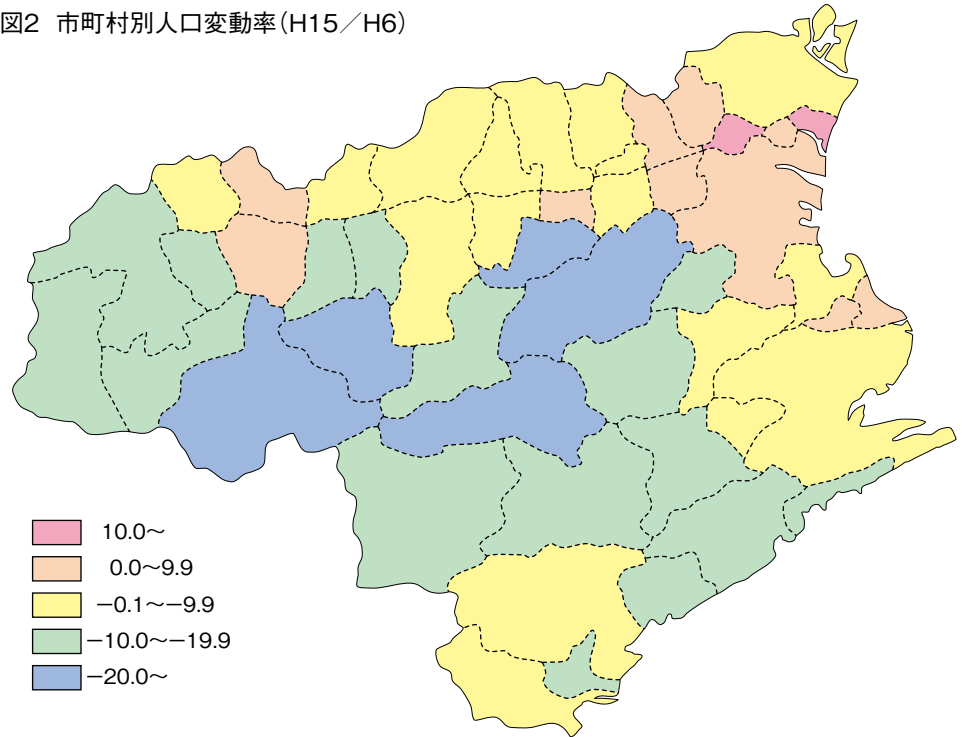
また、65歳以上人口については、数・比率とも増加傾向にあり、なかでも75歳以上の後期高齢者の占める比率が近年上昇している。本県の65歳以上人口比率、75歳以上人口比率は、全国値を上回る形で推移しており、本県は全国平均を上回る速さで高齢化が進行している。

図1 県内総人口の推移



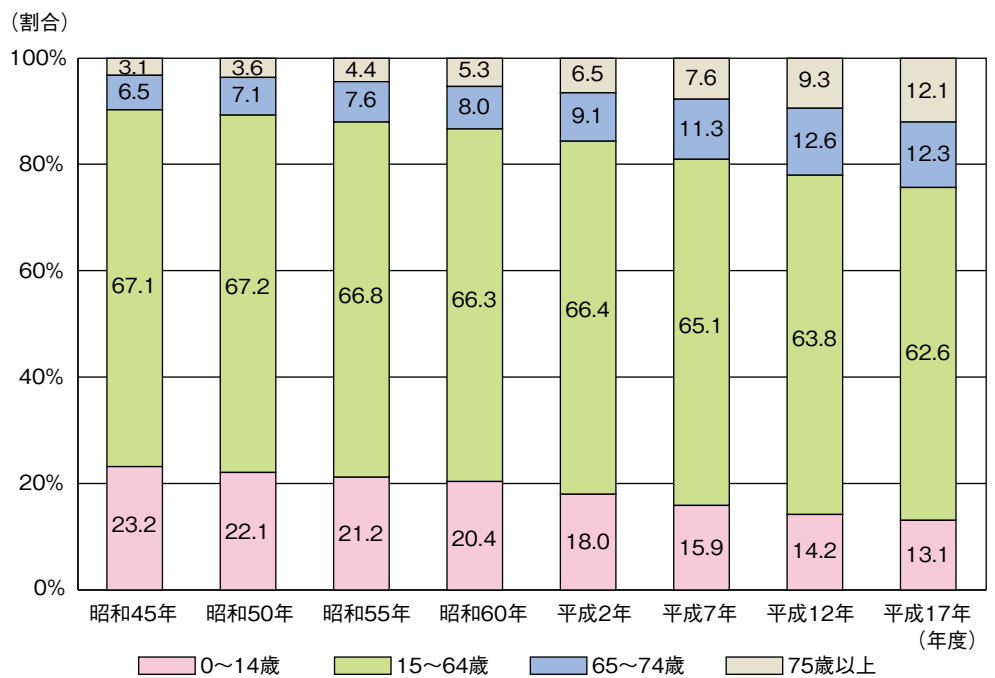
資料:各年国勢調査

図2 市町村別人口変動率(H15/H6)



資料:各年徳島県推計人口(各年10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

世帯数は増加傾向で推移しており、平成17年国勢調査の世帯数は298,480世帯である。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る。平成17年国勢調査による平均世帯人員は、2.7人/世帯である。

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る。特に、高齢者(単身・夫婦のみ)、母子世帯が伸びている。

図4 世帯数と世帯当たり人員の推移

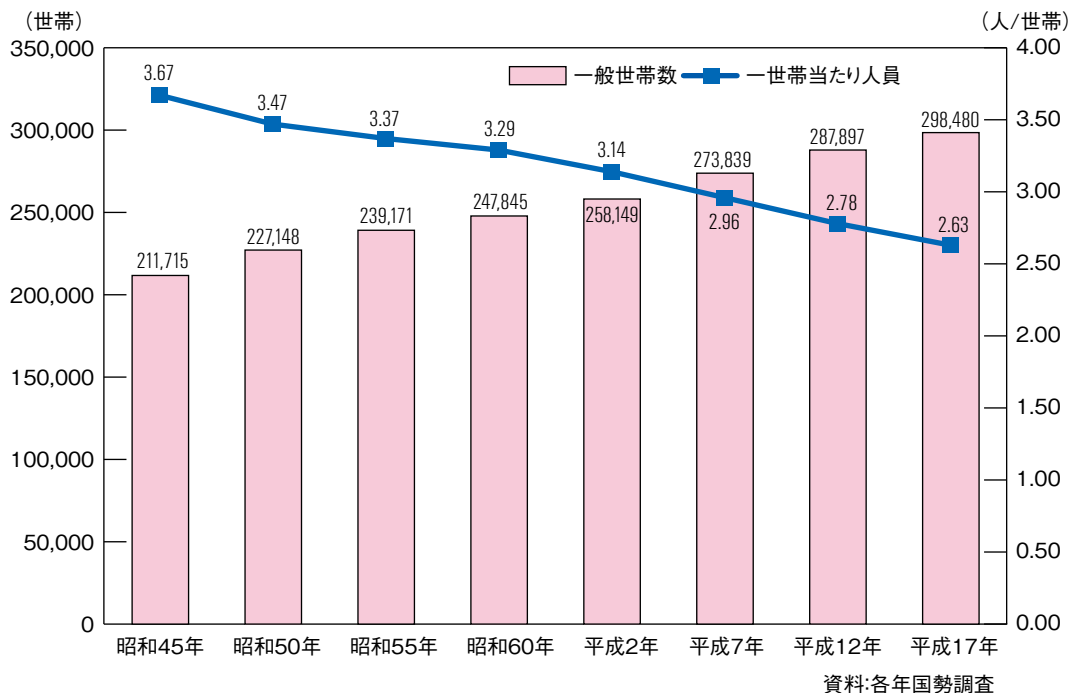


図5 属性別世帯数の推移

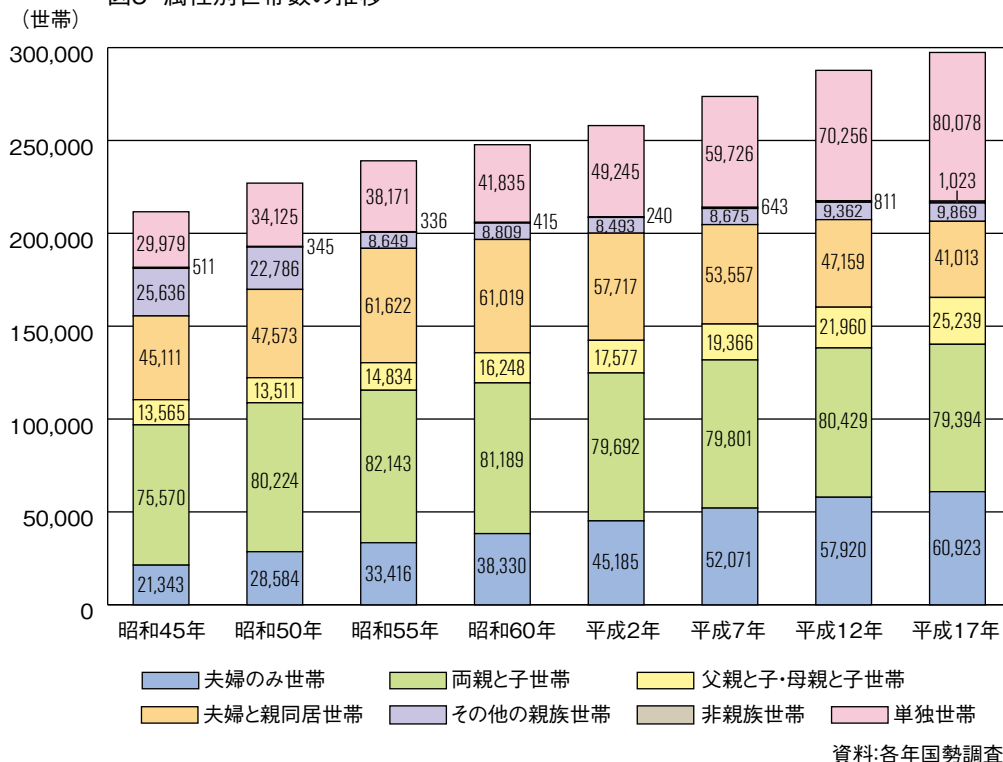


図6 高齢者を含む世帯の推移

資料:各年国勢調査

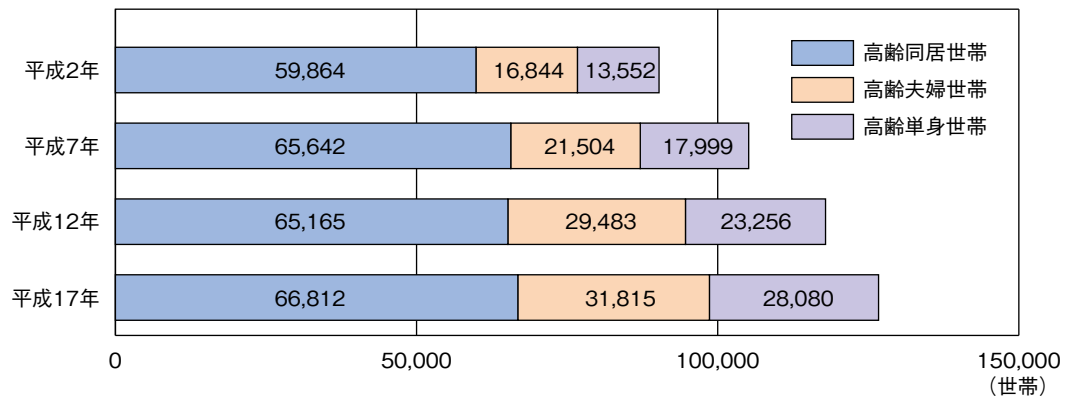
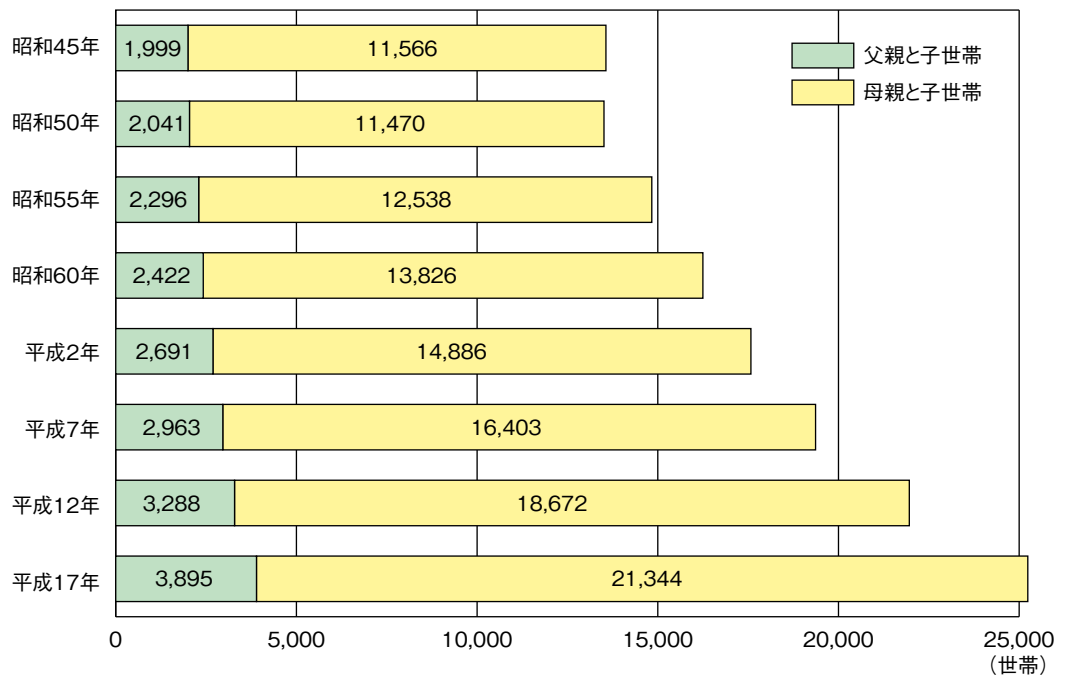


図7 父親と子・母親と子の世帯の推移

資料:各年国勢調査



2

住宅の状況

1 住宅ストック

平成15年の住宅・土地統計調査における総住宅数は336,300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る。

また、空家数も増加し続けており、平成15年の空家率は13.7%である。市部とその他(町村部)の空家率をみると、その他の空家率(別荘や賃貸用・売却等での空家住宅を除く空家率)は、町村部が市部を上回っている。

図8 住宅数・世帯数・空家数の推移

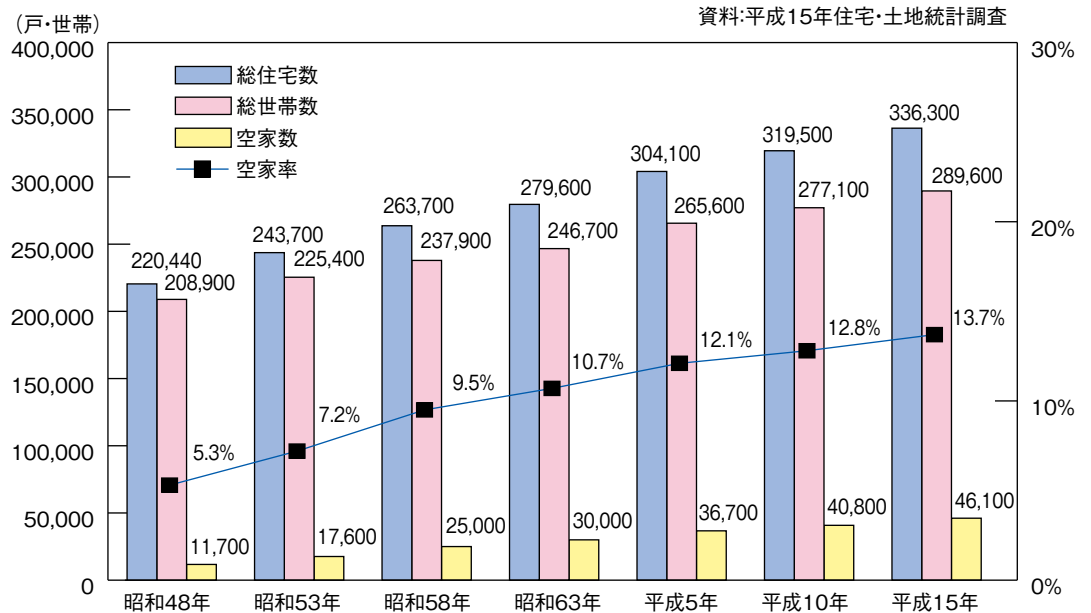
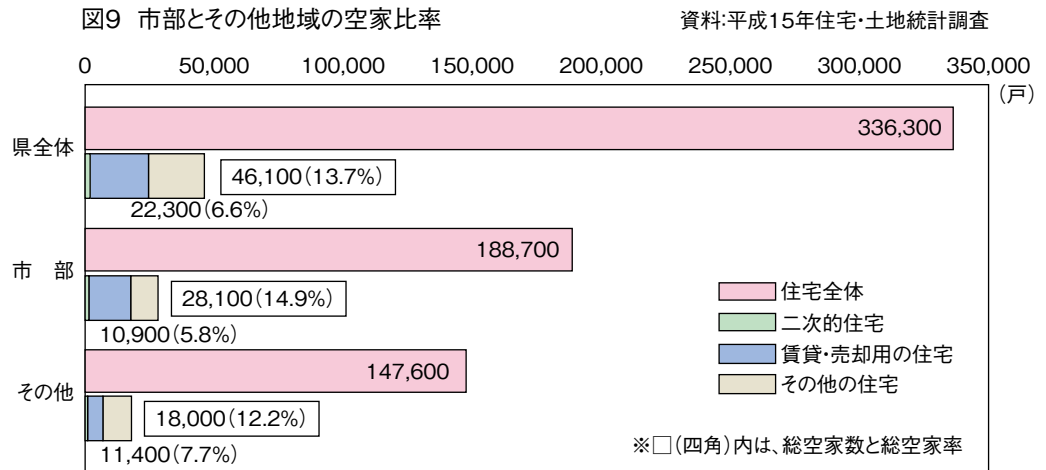


図9 市部とその他地域の空家比率



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

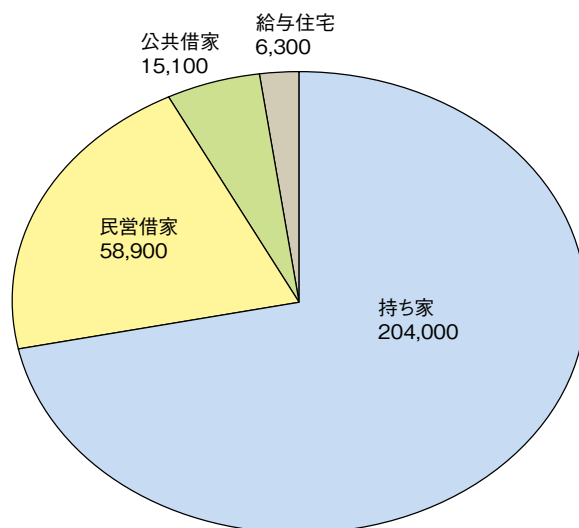
賃貸用・売却用住宅…新築・中古を問わず、賃貸・売却等で空家になっている住宅

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

平成15年の住宅・土地統計調査の持ち家率は71.8%で、全国平均を約10ポイント上回り、四国でトップである。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る。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15年は67.9%である。

建築時期をみると、平成3年～平成15年が最も多く、次いで昭和56年～平成2年、昭和46年～昭和55年の順であり、新しい住宅の割合が高い。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100,100戸ある。

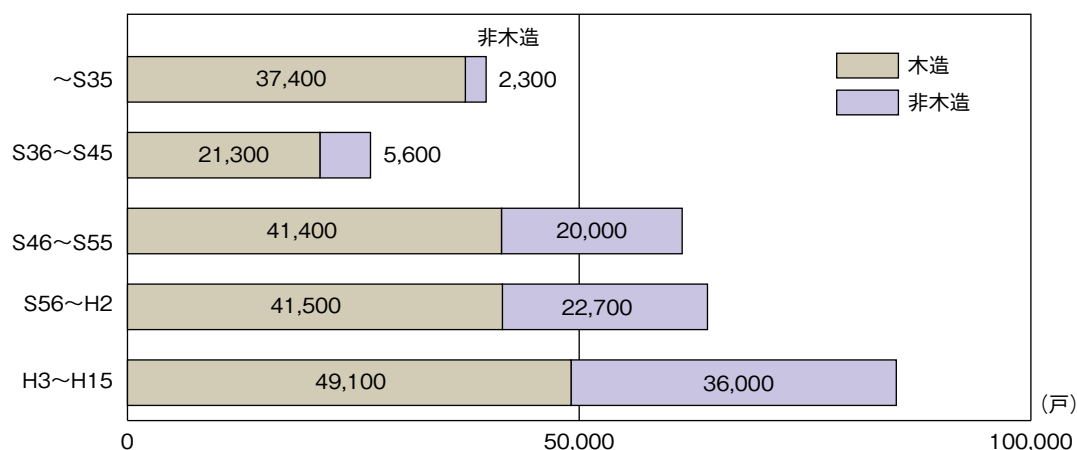
図10 所有関係別住宅数



資料:平成15年住宅・土地統計調査

図11 建築年代別住宅数

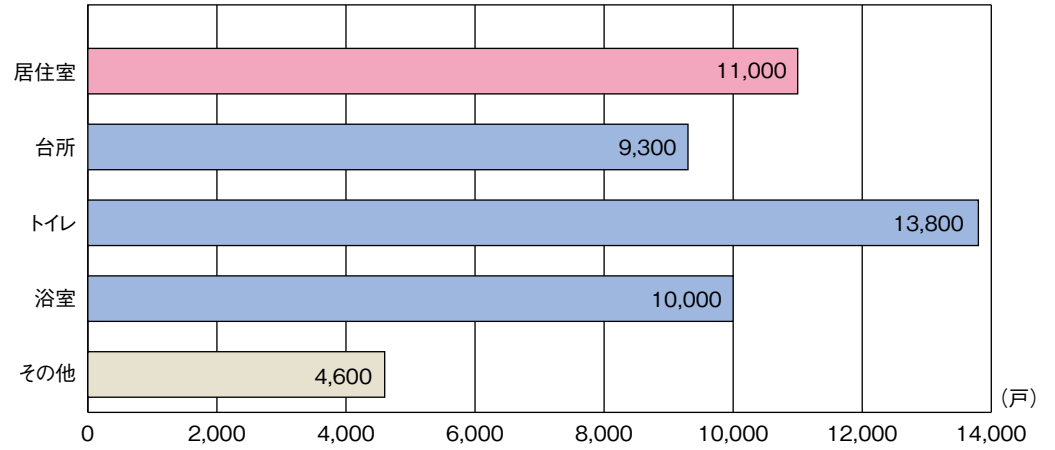
資料:平成15年住宅・土地統計調査



また、持ち家204,000戸のうち平成11年以降5年間で増改築を行った住宅は25,900戸で全体の12.7%である。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る。

図12 平成11年以降増改築を行った箇所

資料:平成15年住宅・土地統計調査



2 住宅フロー

平成17年度の新設住宅着工戸数は4,920戸であり、平成8年度以降は減少傾向で推移している。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る。持ち家を構造別にみると、木造が85.4%を占めている（平成17年度着工戸数は1,959戸）。本県では、木造住宅に関して根強い選好が見られ、木造住宅率は増加傾向にある。

図13 新設住宅着工戸数の推移

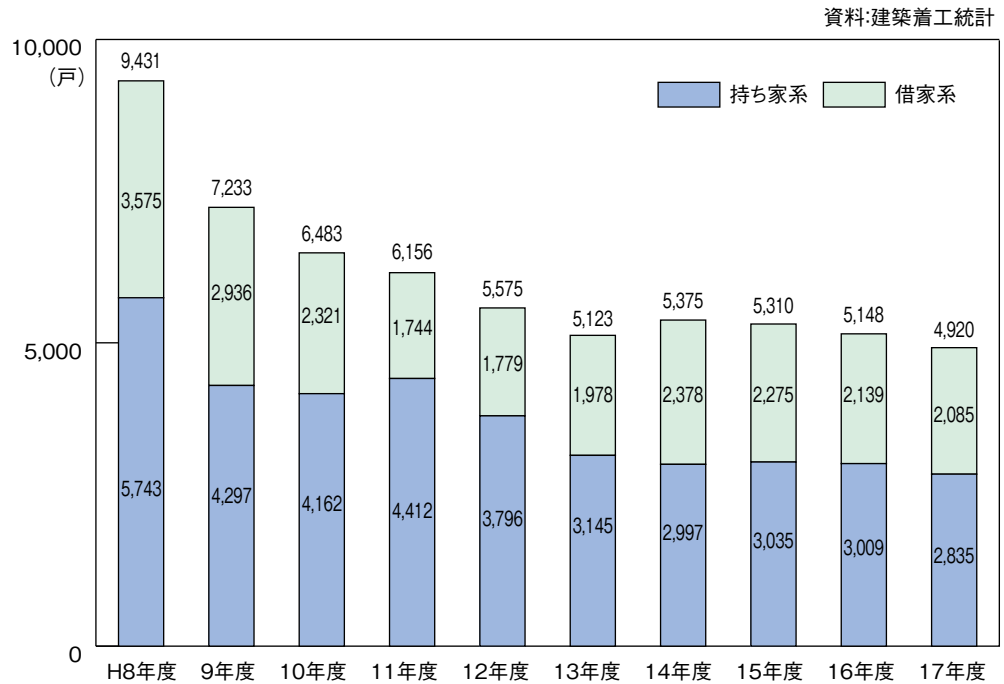
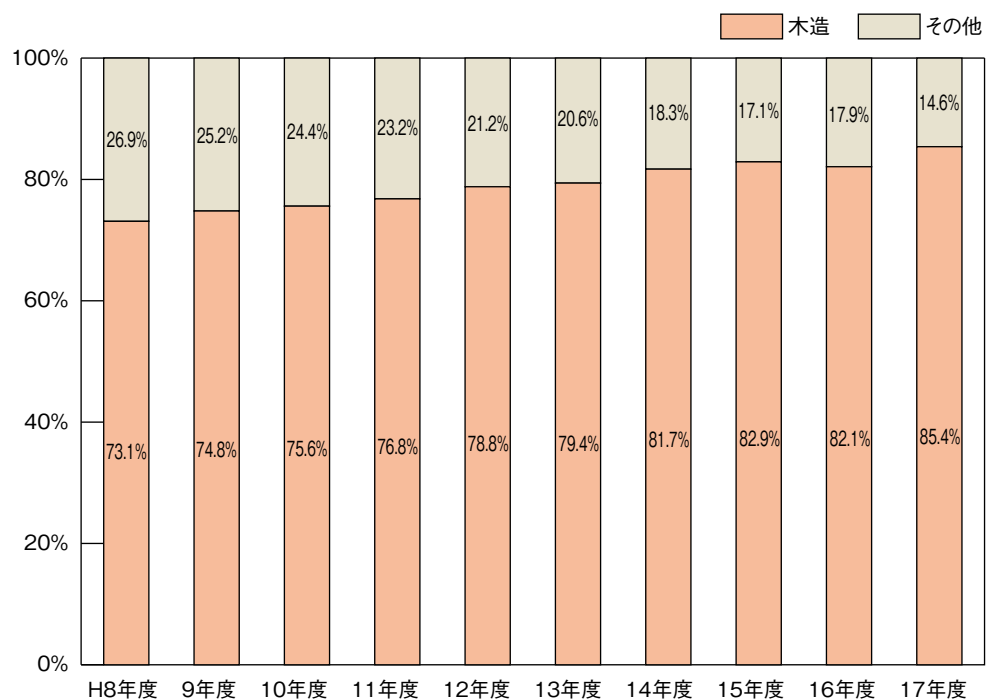


図14 新設住宅のうち持家住宅における木造住宅の割合の推移



3

居住水準・住環境水準

1 居住水準

本県の最低居住水準未達世帯の割合は全国で4.2%のところ本県では2.2%、誘導居住水準達成世帯の割合は全国で52.3%のところ本県では58.9%で、いずれも全国に比べ高い居住水準である。これらの達成状況をみると、いずれの割合も平成10年から平成15年にかけて改善がみられる。

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る。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高く、誘導居住水準達成世帯の割合は低い傾向にある。

図15 住宅の所有関係別居住水準

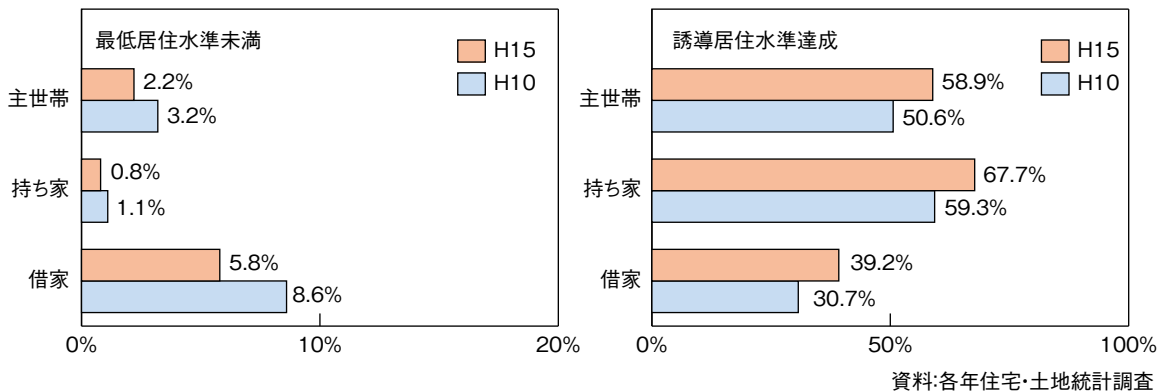
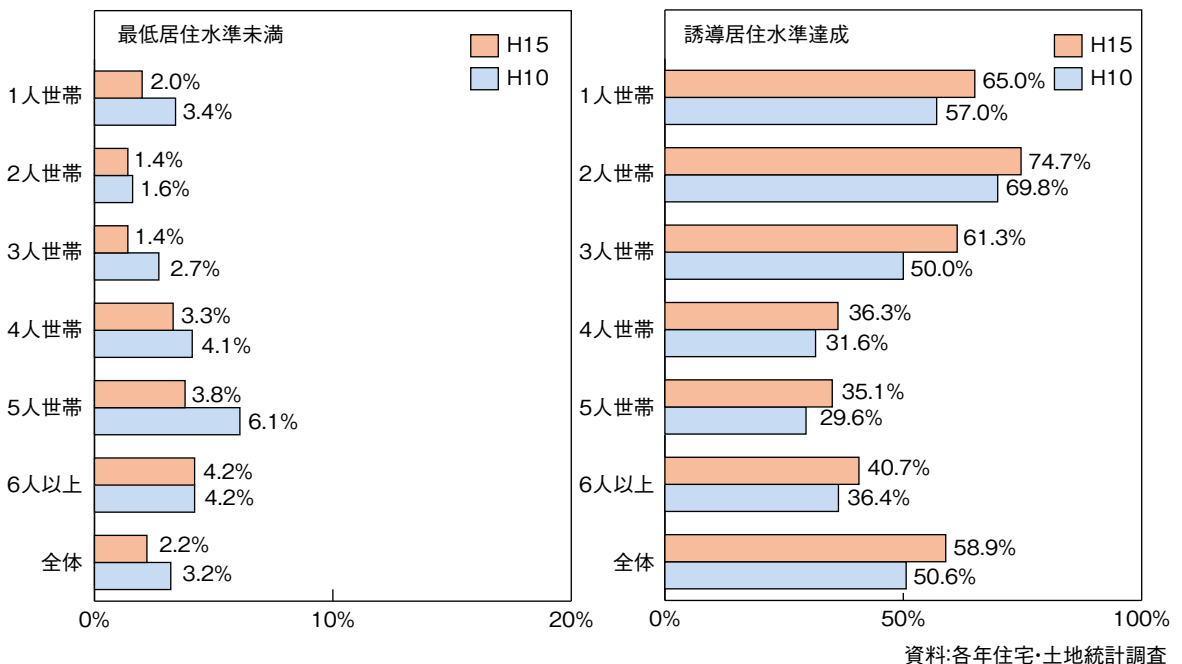


図16 世帯人員別居住水準



2 住環境

平成15年の住宅・土地統計調査で、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58.9%を占めている。

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る。

また、平成15年に国土交通省が公表した重点密集市街地は、徳島市ほか1市2町において8地区、約18haがある

図17 接道幅員

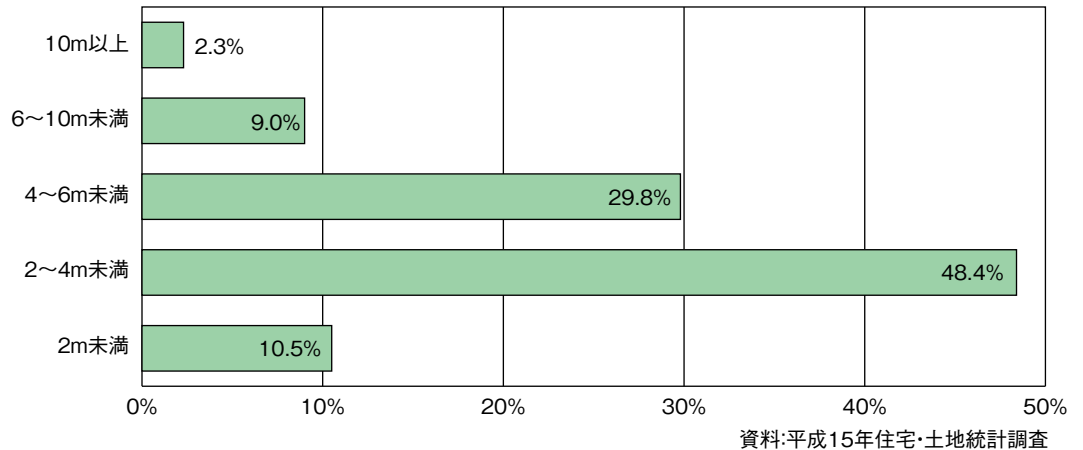


図18 住宅の公共公益施設との距離が1km以内にある割合

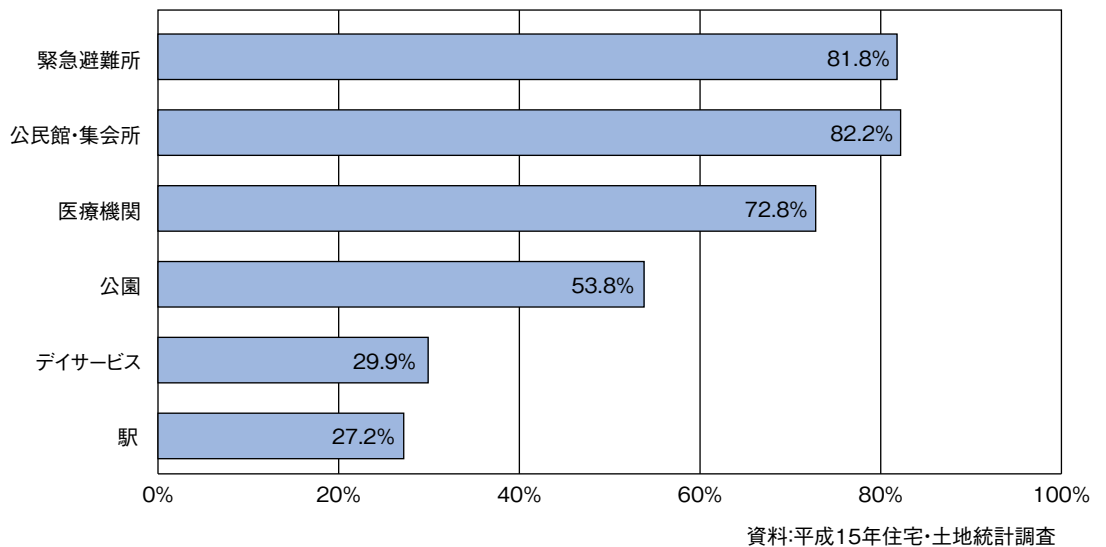


表1 重点密集市街地

市町村名	地区名	地区面積
徳島市	富田橋3	約2.8ha
鳴門市	堂浦	約2.0ha
	土佐泊	約1.4ha
美波町 (旧)由岐町	西由岐	約3.0ha
	木岐	約3.9ha
	東由岐	約3.3ha
牟岐町	宮田1	約0.6ha
	宮田2	約1.2ha

※重点密集市街地

平成15年7月11日、国土交通省が、地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地（「重点密集市街地」という）を調査し、10年以内に最低限の安全性（不燃領域率40%以上又は木防率2/3未満）を確保することが見込めない、一定の規模要件（1ha以上）を満たす市街地として約8,000ha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

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」を持っている。

住宅全体に対する不満は、平成10年から平成15年にかけて2.4ポイント上昇している。不満の要素をみると、高齢者への配慮、災害時の安全性が全国より高くなっている。

また、住環境に対しては「不満」は31.7%で、平成10年から平成15年にかけて、わずかながら低下している。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る。

図19 住宅の要素別の不満の割合

資料：各年住宅需要実態調査

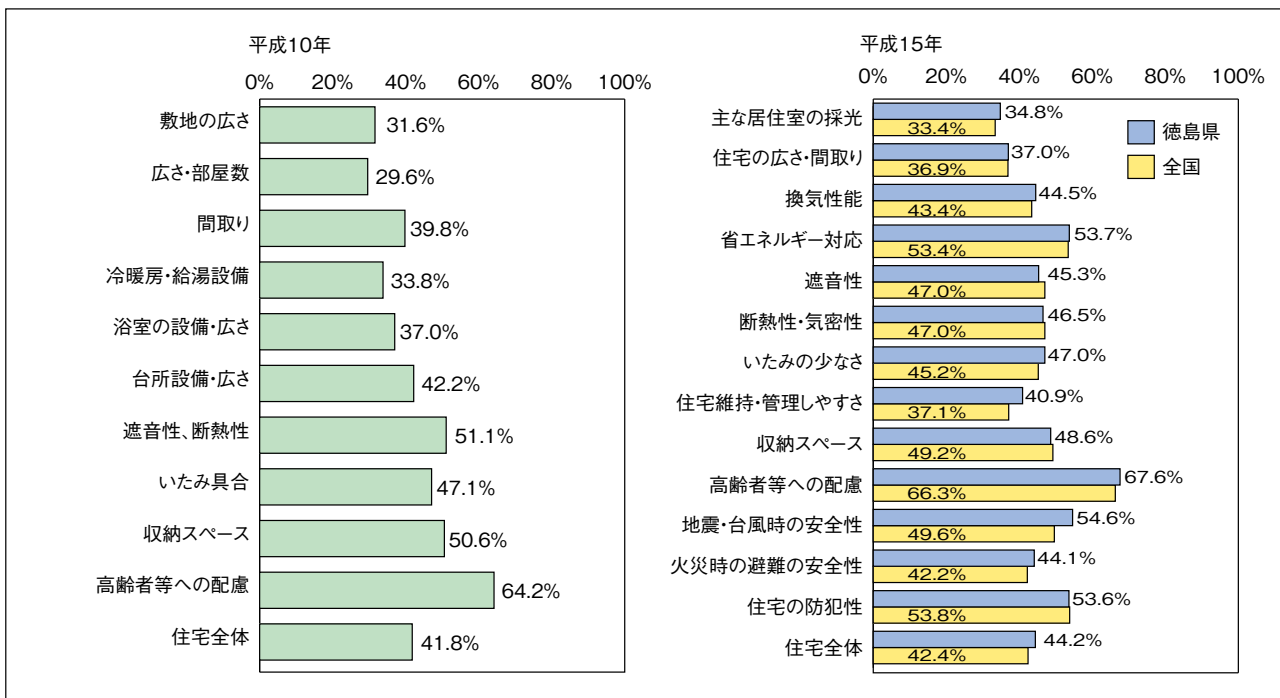
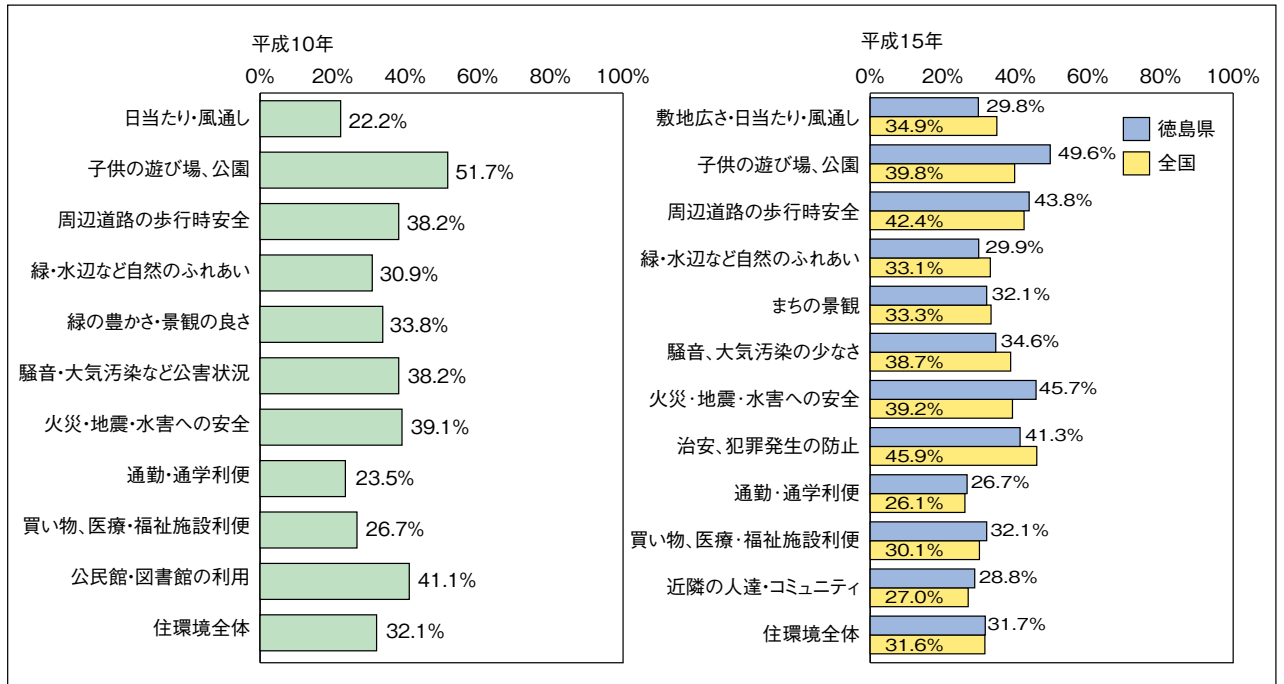




図20 住環境の要素別の不満の割合

資料:各年住宅需要実態調査



2

住まいの変化に対する意向

平成15年の住宅需要実態調査から、調査時点までの5年間に居住状況に変化のあった世帯は全世帯の25.3%を占め、県民の4世帯に1世帯は5年間に居住状況を変化させている。

変化の内容は、移転による変化が57.7%、移転以外の変化が42.3%であり、現在の住宅のリフォームが30.4%と最も多く、次いで賃貸住宅・給与住宅への移転の26.5%、家の新築・新築分譲住宅購入の19.0%の順となっている。

また、今後の住替え・改善の意向がある県民は16.4%であり、そのうち45.1%はリフォームである。

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44.0%、支払可能額の範囲で気に入った住宅がない(13.0%)、改善方法の相談相手の情報不足(13.8%)、住宅・宅地に関する適切な情報等の不足(9.5%)などがあげられている。

図21 最近の居住状況の変化の有無と変化の内容

資料:各住宅需要実態調査

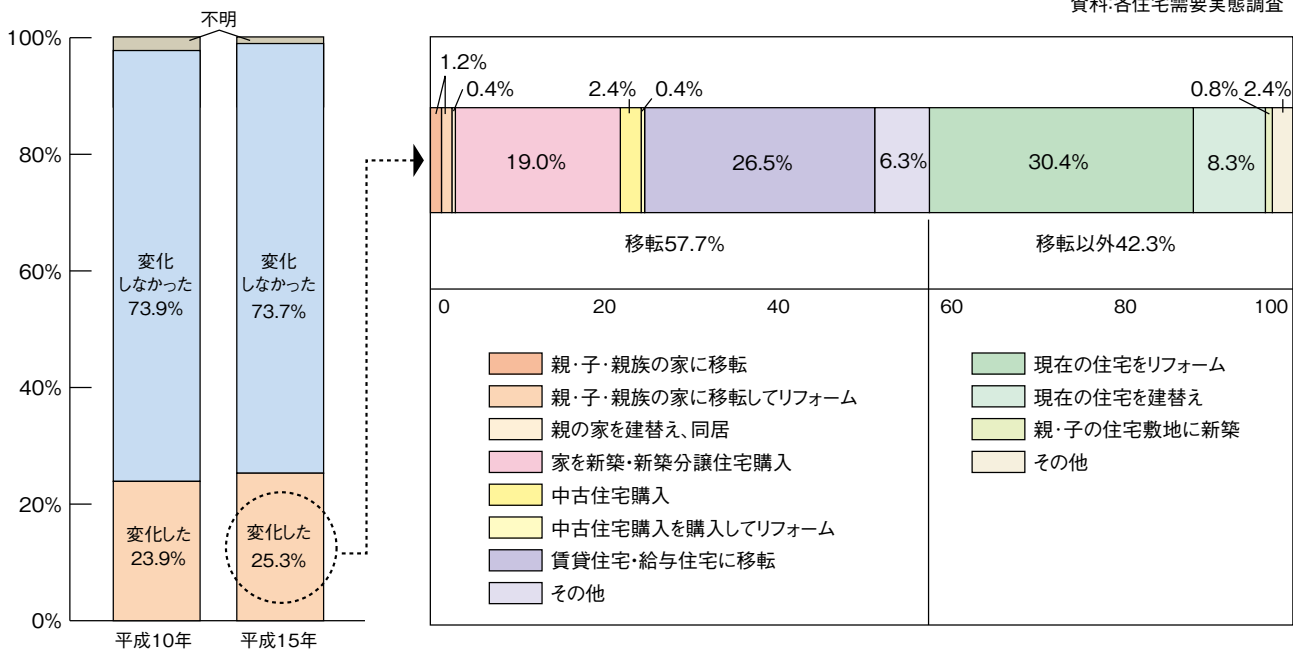
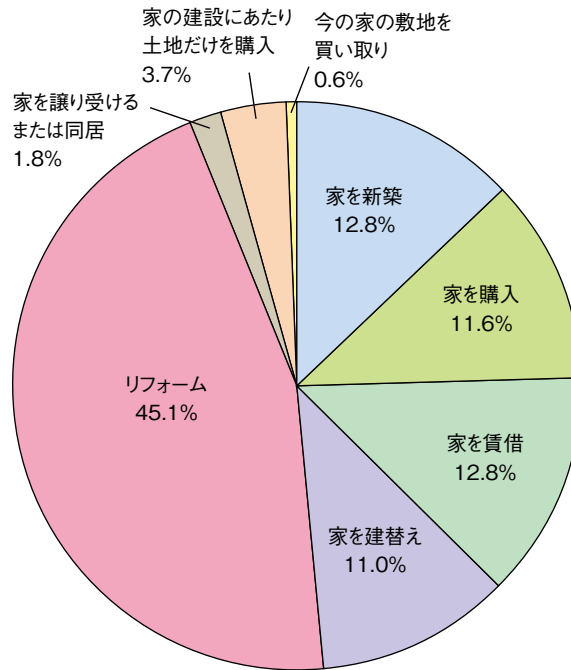
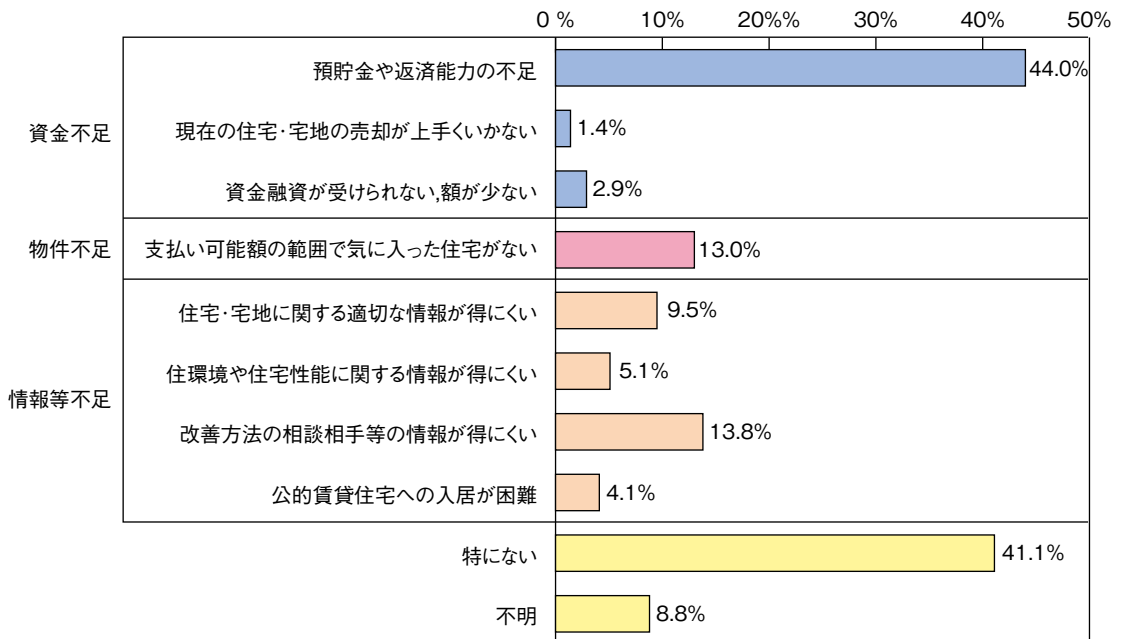


図22 住替え・改善に対する意向



資料:平成15年 住宅需要実態調査

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15年 住宅需要実態調査

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90.1%（平成17年 国勢調査）であるが、高齢単身世帯は76.1%で、高齢夫婦世帯は92.6%である。持家率の低い高齢者単身世帯では、公共借家率が10.4%、民営借家率が13.3%と借家居住率が高い。

また、平成18年11月現在、高齢者の入居を拒まない徳島県に登録された高齢者円滑入居賃貸住宅は18棟337戸、うち高齢者専用賃貸住宅は2棟55戸ある。

表2 高齢者のいる世帯

	平成 17 年			
	一般世帯 (世帯)	高齢者のいる世帯 (世帯)		
		単身世帯	夫婦世帯	
主世帯総数	290,734	125,947	27,723	31,570
比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
持ち家	205,809	113,483	21,108	29,220
比率	70.8%	90.1%	76.1%	92.6%
借家	84,925	12,464	6,615	2,350
比率	29.2%	9.9%	23.9%	7.4%
公共借家	18,200	5,539	2,876	1,141
比率	6.3%	4.4%	10.4%	3.6%
民営借家	59,900	6,681	3,686	1,168
比率	20.6%	5.3%	13.3%	3.7%
給与借家	6,825	244	53	41
比率	2.3%	0.2%	0.2%	0.1%

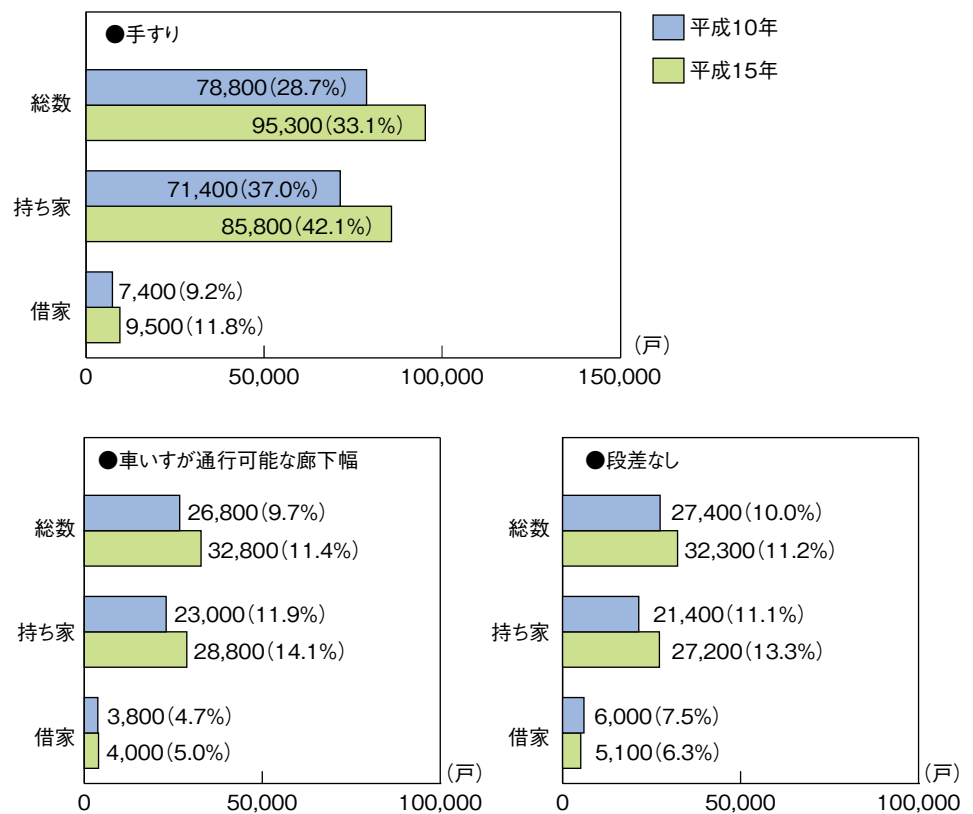
表3 高齢者円滑入居賃貸住宅・高齢者専用賃貸住宅登録数

	登録件数 (件)	登録戸数 (戸)
高齢者円滑入居賃貸住宅	18	337
うち高齢者専用賃貸住宅	2	55

注：高齢者円滑入居賃貸住宅：高齢者の入居を拒まない登録した賃貸住宅
 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）
 資料：平成17年国勢調査

平成15年における住宅に関わる事故死者の82.3%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、つまづき同一面での転倒死である。一方、住宅について高齢者等のための設備の設置状況を見ると、手すりが設置された住宅は全体の33.1%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、10%程度に留まっている。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る。

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

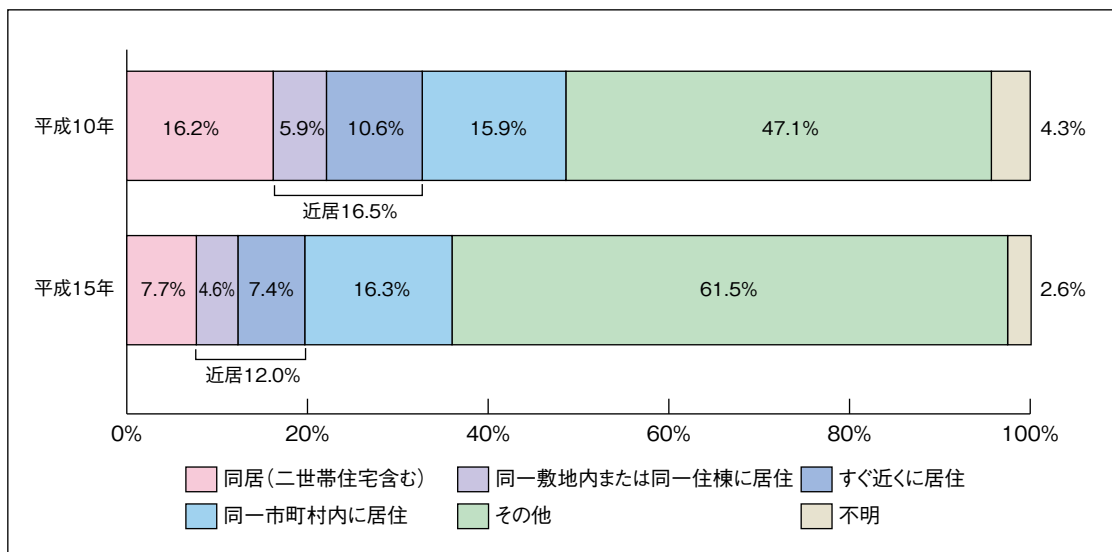
2

子世帯等との暮らし方

平成15年の子世帯等との同居比率は7.7%、近居比率は12.0%で、いずれも平成10年から低下している。

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、持ち家で同居が21.5%、近居が23.0%と同居、近居意向が強い。また、持借で比較すると、持ち家の方が同居、近居意向は高い。

図25 子世帯等との暮らし方

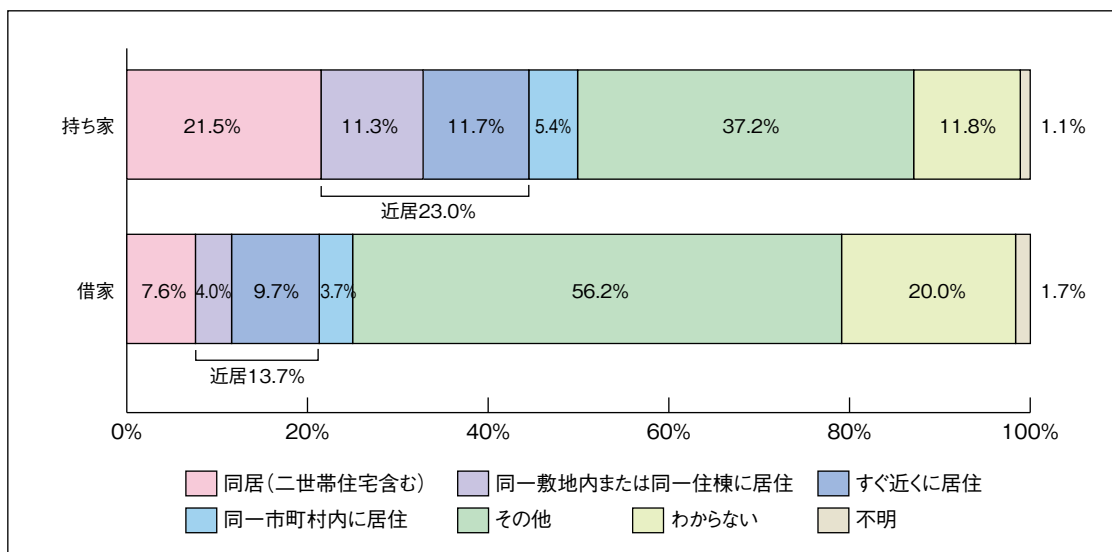


資料:各年住宅需要実態調査

注:その他の内訳 平成10年…子供とは関係なく住んでいる、その他

平成15年…同一市町村外に住んでいる(全体26.1%)、別世帯の子はいない(全体47.9%)

図26 子世帯等との暮らし方についての意向



資料:平成15年住宅需要実態調査

注:その他の内訳 特にこだわりはない(全体33.6%)、子はいない(6.9%)

6

公共賃貸住宅の状況

1

公営住宅等の整備状況

平成18年3月31日現在の県営住宅戸数は4,988戸(うち改良住宅344戸)、市町村営住宅戸数は15,570戸(うち改良住宅2,375戸)で、県営住宅は全体の24.3%を占めている。

世帯数に対する公営住宅等比率は、東部圏域が6.6%、南部圏域が6.9%、西部圏域が8.7%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ない。

一方、県営住宅は総戸数の86.4%が東部圏域、13.1%が南部圏域、0.5%が西部圏域にあり、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る。

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	223,270	4,312	10,457	14,769	1.9%	4.7%	6.6%	29.2%
比率	74.8%	86.4%	67.2%	71.8%				
南部圏域	40,358	652	2,113	2,765	1.6%	5.2%	6.9%	23.6%
比率	13.5%	13.1%	13.6%	13.4%				
西部圏域	34,852	24	3,000	3,024	0.1%	8.6%	8.7%	0.8%
比率	11.7%	0.5%	19.3%	14.7%				
合計	298,480	4,988	15,570	20,558	1.7%	5.2%	6.9%	24.3%

資料:徳島県県土整備部資料(平成18年3月31日現在)、世帯数は平成17年国勢調査

表5 公営住宅・改良住宅整備状況

(戸)

		平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
県営住宅	公営住宅	97	63	24	50	72
	改良住宅	0	0	0	46	0
市町村営住宅	公営住宅	78	7	17	28	83
	改良住宅	49	28	20	32	10

資料:徳島県県土整備部資料(平成18年3月31日現在)

表6 既存公営住宅・改良住宅公募状況

(戸)

		平成13年度	平成14年度	平成15年度	平成16年度	平成17年度
県営住宅	公営住宅	291	220	247	246	210
	改良住宅	1	7	2	8	17
市町村営住宅	公営住宅	440	376	374	323	258
	改良住宅	7	2	13	15	13

資料:徳島県県土整備部資料(平成18年3月31日現在)

また、平成18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戸である。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る。

表7 特定公共賃貸住宅の管理戸数

(戸)

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

資料：徳島県県土整備部資料（平成18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4,756戸で全体の96.5%を占めるが、市町村営住宅は7,010戸で45%にとどまっている。

また、耐用年数のほぼ1/2を超過している住宅（昭和45年度以前）は県営で1,056戸（全体の21.4%）、市町村営で5,209戸（全体の33.4%）存在する。

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2,658戸で全体の53.9%であるが、市町村営は12,453戸と全体の79.9%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る。

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%
	比率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
	簡易耐火造	151	24	0	0	0	0	0	175	3.5%
	比率	86.3%	13.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	
	耐火造	421	460	838	764	505	594	1,174	4,756	96.5%
	比率	8.9%	9.7%	17.6%	16.1%	10.6%	12.5%	24.7%	100.0%	
総数	572	484	838	764	505	594	1,174	4,931	100.0%	
比率	11.6%	9.8%	17.0%	15.5%	10.2%	12.0%	23.8%	100.0%		
市町村営	木造	963	4	0	4	44	52	184	1,251	8.0%
	比率	77.0%	0.3%	0.0%	0.3%	3.5%	4.2%	14.7%	100.0%	
	簡易耐火造	990	1,719	2,259	1,656	469	96	126	7,315	47.0%
	比率	13.5%	23.5%	30.9%	22.6%	6.4%	1.3%	1.7%	100.0%	
	耐火造	311	1,222	1,742	1,583	539	389	1,224	7,010	45.0%
	比率	4.4%	17.4%	24.9%	22.6%	7.7%	5.5%	17.5%	100.0%	
総数	2,264	2,945	4,001	3,243	1,052	537	1,534	15,576	100.0%	
比率	14.5%	18.9%	25.7%	20.8%	6.8%	3.4%	9.8%	100.0%		

資料：徳島県県土整備部資料（平成18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124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109戸、1戸、18戸である。

また、高齢化対応仕様になっている県営住宅は1,174戸で全体の23.5%となっている。

表9 シルバハウジング等の整備状況

	団地数 (団地)	戸数 (戸)
シルバーハウジング	4	109
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18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
平成3年公営住宅整備基準を満たす住戸	1,174	23.5%
その他の住戸	3,814	76.5%
総数	4,988	100.0%

資料：徳島県県土整備部資料 (平成18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(とって)をレバーハンドル等とする



1

公市町村における 住宅施策への 取り組み

県下では市町村合併が進んでおり、平成16年9月末時点では50市町村であったのが、南部、西部を中心に36市町村が合併し、平成18年4月現在では24市町村となっている。

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)が策定されている。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る。

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る。

図 27 市町村合併の状況

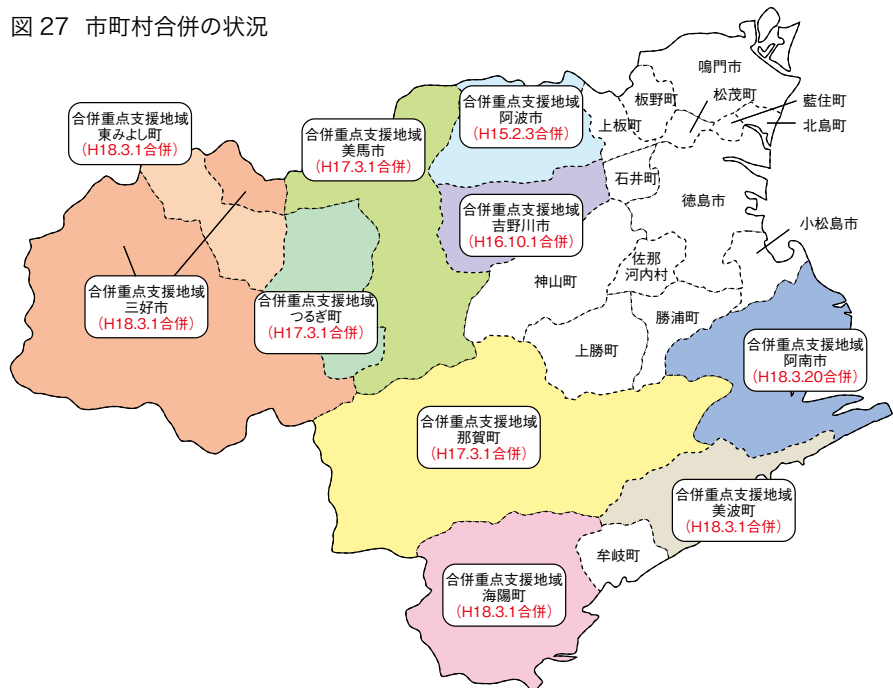


表 11 市町の住宅関連計画策定・施策推進の状況

種別	市町村名(旧名)	市町村数
HOPE計画	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
環境共生住宅計画	那賀町(H4)	1
地域定住促進住宅計画	佐那河内村(H7),上勝町(H14)	2
生涯学習のむら整備計画	鳴門市(H元),阿南市(H2)	2
地域高齢者住宅計画	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	徳島市(H8)	1

2

住宅産業の状況

平成16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829億6,000万円で、総支出額の3.0%を占める。住宅部門の総支出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る。

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る。

また、平成15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37.5%で、次いで建て替えの30.2%で、中古住宅を購入した者は5.3%である。

図28 住宅部門の資本形成額の推移

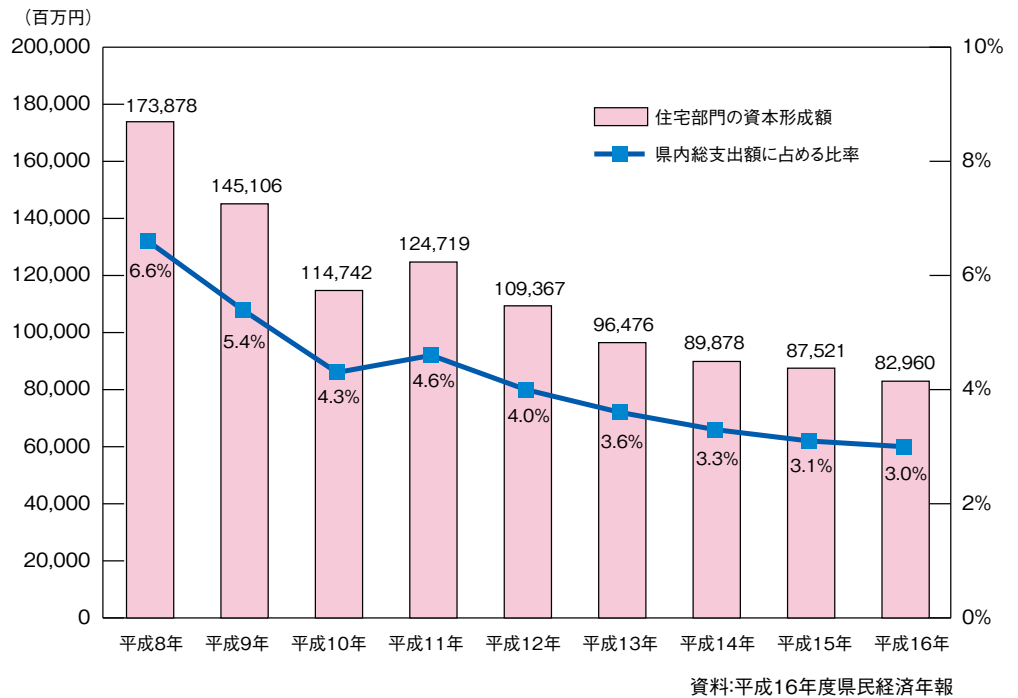


図29 新設住宅の資金別戸数の推移

資料:建築統計年報

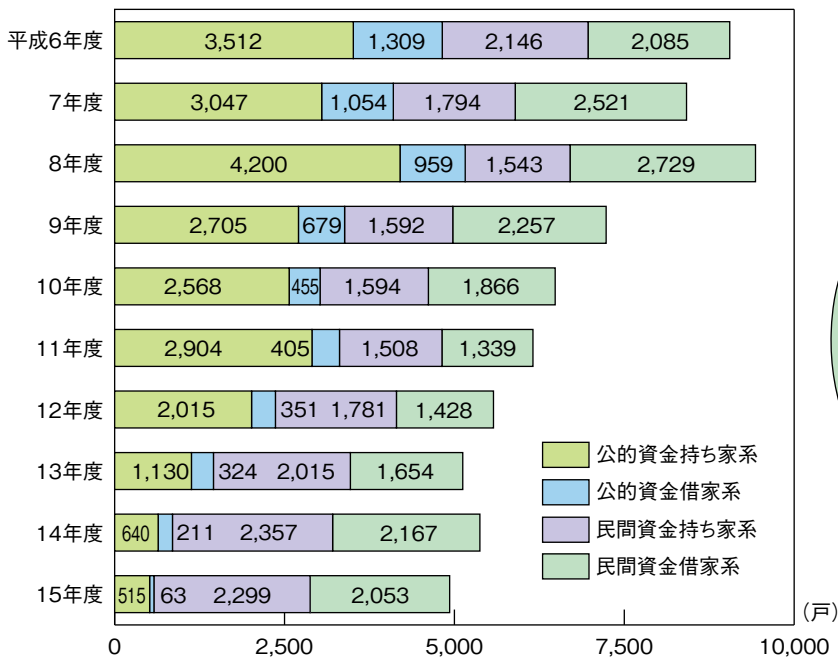
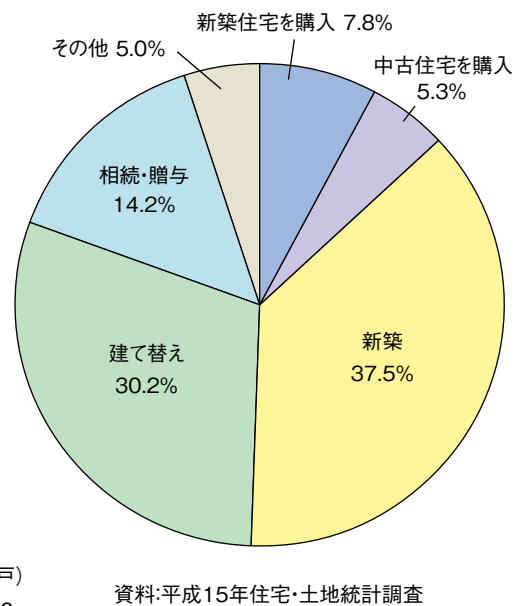


図30 現在の持ち家の取得方法



3

南海地震への備え

南海地震は、歴史的に見て100年から150年の間隔で発生しており、今後30年以内に50%程度の確率で発生すると予測されている。

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る。

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る。

徳島県では、南海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る。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った。

平成18年10月の全国調査によれば、県下全市町村で耐震診断に取り組んでいるのは本県を含め13県、耐震改修に取り組んでいるのは本県を含め5県である。

図 31 南海地震の震度予測

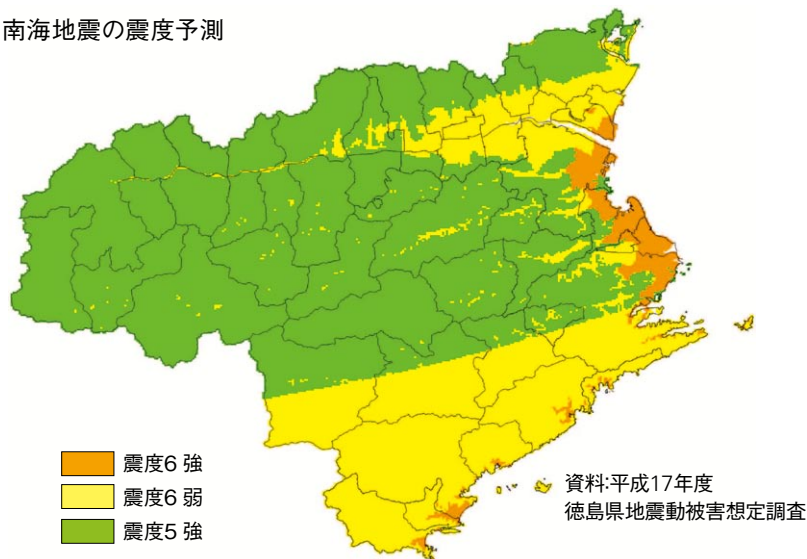


図32 阪神・淡路大震災の被害の状況(建築物)

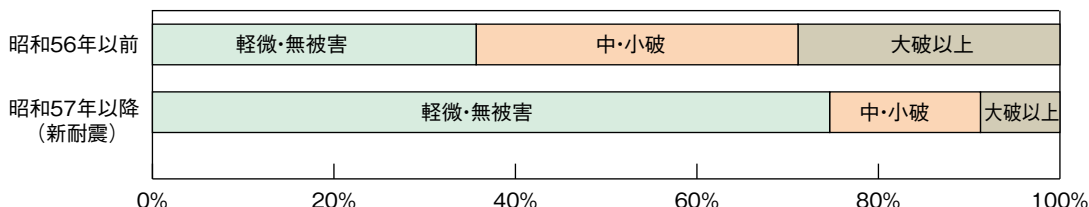


表12 阪神・淡路大震災の被害の状況(死者数)

	死者数
家屋、家具類等の倒壊による圧迫死と思われるもの	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6,434名、全壊住家数は約10万5千戸(消防庁)

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

施策についての基本的な方針

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ある。

このように、住宅は個人の私生活の場であるだけでなく、豊かな地域社会を形成する上で重要な要素であり、個人がいきいきと躍動し、活力・魅力があふれる社会の礎として位置づけることができる。

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、国民のニーズが多様化・高度化していることを踏まえれば、豊かな住生活は、人々のニーズが反映される市場において、一人一人が自ら努力することを通じて実現されることを基本とすべきである。そこで、国及び地方公共団体の役割は、市場が円滑かつ適切に機能するための環境を整備するとともに、市場に委ねていたのでは適切な資源配分が確保できない場合にその誘導・補完を行うことにある。

このため、徳島県において、県民一人一人の価値観、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るために必要不可欠な、

- 1 県民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時・適切に選択できる住宅市場を整備する
- 2 市場においては自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットを構築する

を基本的な方針とする。

2

徳島県において施策を講じるに当たって重視すべき事項

徳島県において住生活の安定の確保と向上の促進に関する施策を展開するに当たっては、1に掲げる基本的な方針について、本県の現状に照らして必要な次に掲げる事項に重点を置きつつ展開する。



●安全・安心の確保

南海地震は、今後、30年以内に50%程度の確率で発生すると予測されており、発生した場合、県内に大きな被害をもたらすと考えられている。住生活の確保及び向上の促進に関する施策は、南海地震対策をはじめとして、県民の安全・安心の確保を重視して講じられるべきである。

●少子高齢社会への対応と環境への配慮

本県では、全国を上回るペースで少子高齢化が進行しており、県民の4人に1人が高齢者になろうとしている。また、豊かな自然環境を生かした「環境首都とくしま」、すべての人にやさしい「ユニバーサルとくしま」を目指して積極的な取り組みを行っている。住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、少子高齢社会への対応を図るとともに、常に環境に対して配慮しながら講じられるべきである。

●地域の資源の活用

本県は、県土の75%を森林が占め、住宅に利用される良質な木材を産出している。また、「うだつ」など、伝統的な様式による住宅の町並みが残されている。住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策は、このような地域で産出される資源や、地域の人々にはぐくまれてきた歴史や文化を生かして講じられるべきである。

第3 住生活の安定の確保及び 向上の促進に関する目標及び施策

目標1

良質な住宅ストックの形成と 既存ストックの活用

住宅ストックの形成に当たっては、近い将来に発生する恐れのある南海地震への備え、防犯や高齢者等の利用への配慮、徳島県の気候・風土・文化との調和などを重視しつつ、耐震性能や防火性能などの各種基礎的な性能を確保することが必要である。また、形成された住宅ストックが長期にわたり活用できるよう、適切なリフォームが実施できることが必要である。

このため、住宅の安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の合理性その他の住宅の品質又は性能に関し、住宅性能^{別紙1}に基づき、その維持及び向上を図り、現在及び将来の県民の住生活の基盤となる良質な住宅ストックの形成を目指す。また、既存ストックの適正な管理等により有効な活用を図り、良質な住宅ストックの継承を目指す。

指標

指 標	現 状	目 標
[基礎的な安全性の確保] 南海地震発生時における死亡者数 ^(注1)	—	揺れと津波による 死者ゼロを目指す (H22)
[ユニバーサルデザイン化の推進] 共同住宅のうち、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住宅ストックの比率	5.9% (H15)	25% (H27)
[環境問題への対応] 一定の省エネルギー対策 ^(注2) を講じた住宅ストックの比率	9.1% (H15)	40% (H27)
[住宅を長く大切に使う社会の実現] リフォーム ^(注3) 実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	3% (H11～H15平均)	5% (H27)

(注1)南海地震と東南海地震が同時発生した場合、揺れと津波による死者は最大で約4,300人と想定

(注2)一定の省エネルギー対策：全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用すること

(注3)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

具体的施策

① 南海地震に備え住宅の耐震対策を促進する

南海地震に備え、県民の命を守る住宅の耐震診断・耐震改修を促進する。

- 昭和56年以前に建てられた木造住宅の耐震診断・耐震改修を支援する
- 住宅の耐震改修促進税制(所得税、固定資産税)について周知し活用を図る
- 簡易な耐震リフォームのための借入金の利息相当額の一部を支援する
- 県民からの耐震相談に対応するため、耐震相談所を開設する
- 公営住宅の耐震化を推進する
- 県民及び事業者等に対し、耐震診断・耐震改修等の支援制度の普及啓発を図る

南海地震に備え、県民の防災意識の向上を図るとともに、住宅内の家具の転倒防止等の対策を促進する。

- 「とくしま地震防災県民憲章」、「徳島県立防災センター」などを通じて、県民の防災意識の向上を図る
- 家屋内での安全性を確保するため、家具類の転倒防止対策や安全な家具の普及啓発を図る
- 県で策定した「災害時要援護者支援対策マニュアル」の活用を図るとともに、市町村におけるマニュアルの策定を推進する

② 住宅の基礎的性能の確保を進め、良質な住宅ストックを形成する

耐震性能や防火性能等住宅の基礎的な性能を確保するとともに、県民が住宅の性能を比較して選択できる環境整備を進める。

- 「建築基準法」及び関係法令を的確に運用して、耐震性能や防火性能をはじめとした住宅の基本性能を確保する
- 住宅の性能を評価して、表示する「住宅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、県民や事業者への普及啓発を図る
- 住宅金融公庫の証券化支援制度(フラット35)を普及し、良質な住宅の供給を促進する

③環境にやさしい住宅ストックを形成する

地球温暖化や廃棄物等の環境問題に対応し、環境にやさしい住宅ストックを形成するため、住宅の省エネルギー性能の向上を図るとともに、森林吸収源対策にも寄与する地域材や、再生品等の利用を促進する。また、建築・解体等に伴う廃棄物の削減や適正処理を図る。

- 「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（省エネ法）を適正に運用するとともに、省エネルギー性能に優れた住宅の普及促進に向けた情報提供などを行う
- 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」の普及促進を図り、県産材を利用した木造住宅の建設を促進する
- 公営住宅の建設にあたっては、「徳島県グリーン調達等推進方針」や「徳島県公共建築物グリーン化のあり方」に基づき、省エネルギー・省資源対策の推進、長寿命化、エコマテリアルの使用などに努める
- 「建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律」（建設リサイクル法）の普及により、建築廃材のリサイクルを促進する

④防犯に配慮した住宅ストックを形成する

徳島県安全で安心なまちづくり条例や防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針の普及を図るなど、犯罪の防止に配慮した住宅の整備を促進する。

- 「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宅の整備を促進する
- 国が策定した「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」の普及を促進し、住宅を企画・計画・設計する段階での防犯性能の向上を図る
- 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」の普及啓発を図る

⑤住宅のユニバーサルデザイン化を促進する

高齢者、障害者をはじめとする多様な者が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅のユニバーサルデザイン化を促進する。

- 「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」に基づき、住宅・住環境のユニバーサルデザイン化を推進する
- 「とくしま公共事業ユニバーサルデザイン推進プラン」に基づき、公営住宅等のユニバーサルデザイン化を推進する

⑥地域の気候、風土、歴史、文化等に応じた住宅政策を展開する

地域の気候・風土や歴史・文化等に応じた住宅政策を展開するため、市町村による住生活基本計画の策定、木造住宅の振興等を図る。

- 地域に根ざした住宅政策を展開するため、市町村による住生活基本計画の策定を促進する
- 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、地域に根ざした木造住宅の県民への普及啓発を図る
- 地域の気候・風土に適した木造公営住宅等を促進する

⑦住宅ストックを良好な状態で長持ちさせる仕組みをつくる

長期にわたり住宅ストックを活用できるよう、県民が安心してリフォームできる体制の整備に努める。

- 県民が適切なリフォーム事業者を選択できるよう、事業者情報を掲載し提供する「リフォーム支援ネット（リフォネット）」の事業者登録を促進する
- 県、市町村及び関係団体による住宅リフォームに関する協議会を設立し、県内での住宅リフォームに関する普及啓発を図る
- 県民の一次的な相談に対応するため、県内各市町村におけるリフォーム相談窓口の設置を推進する

分譲マンションについて、適切な維持管理及び計画的な修繕等を促進する。

- 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」を推進する
- マンションの修繕履歴などの管理情報の履歴を閲覧できるシステムの普及啓発を行う

目標2

良好な居住環境の形成

住生活を営むに当たって、災害などに対する街の安全性や、住む人が誇りを持てる街並みの美しさなど、居住環境に寄せる住民の関心は高い。本県においては、南海地震に備えた市街地の安全性の確保、うだつの町並みやミセ造り(ぶちょう)など特徴的な住宅様式を活かした美しい街並みの維持・発展、高齢者や障害者等が生活しやすい市街地環境の実現など、地区ごとに異なる課題があり良好な居住環境の形成に向けた取り組みが求められている。

このため、住環境水準^{別紙2}に基づき、住環境の維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、県民が誇りと愛着をもつことのできる居住環境の形成を目指す。

指標

指 標	現 状	目 標
[基礎的な安全性の確保] 地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地（重点密集市街地）のうち密集市街地の安全性を確保するための対策が実施された地区の割合	— (H14) (公表地区 18.2ha)	おおむね100% (H23)
土砂災害から保全される戸数 [※]	— (H18)	1,800戸程度(累計) (H22)
土砂災害警戒区域における防災意識啓発の実施箇所数 [※]	— (H18)	1,900箇所(累計) (H22)
津波避難困難地域 [※]	— (H18)	全地区を解消 (H22)

※この指標は「徳島県地震防災対策行動計画(平成18年3月)」において設定された指標と同じものであり、「徳島県地震防災対策行動計画」に変更があった場合には、この指標も同様に変更されたものとみなす。

具体的施策

①南海地震による揺れや津波等に対して 安全なまちづくりを推進する

南海地震による揺れや津波はもとより、自然災害や火災などによる被害を軽減し、未然防止するため、密集市街地の整備、治水対策、土砂災害対策、宅地防災対策などを推進する。

- 密集住宅市街地の防災性を向上させるため、再開発を促進するとともに、住宅の耐震化、不燃化、通路の確保等の取り組みを促進する
- 河川整備や都市の雨水排水施設整備などの治水対策を促進するとともに、南海地震に備え、津波の遡上が予想される河口部の河川堤防等において耐震点検等を実施する
- 土砂災害の危険性のある住宅の被害防止対策を実施するとともに、市町村の土砂災害ハザードマップの作成支援等、土砂災害警戒区域における防災意識の啓発を行う
- 造成宅地の擁壁について、パトロール等で危険な擁壁の発見に努め、改善指導を行う

②美しい街並みや景観、良好な居住環境の 維持・形成を推進する

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・形成を推進する。

- 景観に配慮した良好な街並みを形成するため、市町村における景観法に基づく景観条例及び景観計画の策定を促進する
- 歴史的建造物の保存を図るため、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を図る
- 良好な地域景観を形成するため、屋外広告物の規制や景観に配慮した公共事業を実施する

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する。

- 広く生活環境全般を視野に入れた「徳島県生活環境保全条例」等に基づき、良好な居住環境の保全に努める
- 都市部における公共施設等における緑化を推進するとともに、建築物の屋上や壁面の緑化など新たな緑化空間の創出を推進する
- 住民に身近なまちづくりの手段である建築協定、地区計画等の活用を推進する
- 地元企業や住民が公共物を自分たちのものとみなし、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を図る

③住宅市街地のユニバーサルデザイン化を促進する

公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進をはじめ、住宅市街地におけるユニバーサルデザイン化を促進する。

- 「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」に基づき、公共施設、公益性のある民間建築物のユニバーサルデザイン化を促進する
- 市街地再開発事業等を行う際には、ユニバーサルデザイン化を促進する

住宅市街地における交通事故等の防止及び防犯性の向上を図る。

- 「徳島県安全で安心なまちづくり条例」に基づき、犯罪の起こりにくい住環境の整備を推進する



目標3

多様なニーズに対応した 住宅市場の環境整備

子育て世帯が住みやすい住宅・居住環境整備、UIターン世帯の徳島への定住促進、徳島スギ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に応じた住宅を、無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の形成を目指す。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^{別紙3}のとおりである。

指標

指 標	現 状	目 標
[住宅選択時の安心の確保] 県内市町村における住宅相談窓口の設置数	2市町 (H17)	全市町村 (H20)
[循環型市場の形成] 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）	7% (H15)	14% (H27)
[住宅の利活用期間] 滅失住宅の平均築後年数	31年 (H15)	約40年 (H27)
[居住ニーズと住宅ストックのミスマッチの解消] 子育て世帯 ^(注) における誘導居住面積水準達成率	52.8% (H15)	60% (H22)

(注) 構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

具体的施策

①住宅を取得する際に参考となる情報を提供する

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、住宅に関する適正な情報を入手できるようにする。

- 県民が適正な住宅情報を取得できるよう「とくしま住宅相談ガイド」をインターネット上で運営する
- 「ゆとりある住生活フェア」などのイベントで住宅情報の提供等を行う

②住宅トラブルの未然防止・早期解決を図る

県民が住宅トラブルに巻き込まれそうになったとき、トラブルの内容に応じてふさわしい相手に相談できる体制を整備する。

- 住民からの一次的な相談に対応するため、県内各市町村における住宅相談窓口の設置を推進する
- 県民が、住宅に関するトラブルについて消費者相談の専門家から助言を受けられる相談所を実施する
- シックハウス問題に対応し、化学物質の測定機関や専門的な診療を受けることのできる医療機関の情報を提供する

住宅の売主等の瑕疵担保責任履行の実効を確保する等、住宅取得者の保護を図る。

- 「住宅品質確保の促進等に関する法律」で新築住宅の売主・請負主に義務づけられている10年間の瑕疵担保責任について、普及啓発を図る
- 住宅事業者が新築住宅に義務づけられている10年間の瑕疵担保責任を確実に果たすことができるよう住宅性能保証制度等の保険制度の普及を促進する
- 既存住宅が安心して売買できる環境の整備を目的とした「既存住宅保証制度」の普及を促進する
- 宅地建物取引主任者の指定講習会など、業界団体による会員の資質の向上を促進する

③過疎地域の空家等を有効に活用する仕組みづくりを進める

団塊世代等のUI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、空家等を有効に活用する仕組みづくりを進める。

- 過疎地域における空家を有効に活用するため、地域による空家バンク等の整備、空家を活用した宿泊、交流施設整備を促進する
- 県が開設するホームページ上の移住総合サイトによる情報提供や県内外の相談窓口を開設する
- 国が取り組む住替え支援事業と連携し、団塊世代を中心としたUIターン者の受け入れを図る

④子育て世帯等に適した住宅の供給・住環境整備を推進する

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する。

- 民間金融機関と連携し利子補給を行うなど、子育て世帯等の宅地取得を支援する

●公営住宅において多子世帯向けの優先入居を実施するなど、子育て世帯向けの住宅供給を推進する

●過疎地域において子育て世帯が入居できる公共賃貸住宅や宅地の供給を促進する

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、子育て世帯のまちなか居住を推進し、高齢者、子育て世帯等が生活しやすい住環境を整備する。

●利便性の高い中心市街地において、高齢者、子育て世帯に適したまちなか居住を促進するとともに、商店街の空家等を有効活用した子育て支援施設の整備を支援するなどバランスのとれたコミュニティの維持・形成を図る

●徳島県子育て支援センター「みらい」を活用し、子育て支援ネットワークづくりを推進する

●子育ての援助を受けたい人と、援助を提供したい人が会員となり住民同士で子育てをサポートしていく子育てサポートシステムを促進する

⑤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

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を維持発展させる。

●優れた技能を有するとともに、後継者の育成に尽力した大工技能者を表彰する「あっぱれ棟梁コンクール」を推進する

●県、市町村及び関係団体が参画した徳島県木造住宅推進協議会を通じ、県産材を利用した良質な木造住宅の普及を促進する

●研修会の開催などにより、大工技能者の新しい制度に対する理解などを深める

⑥住宅金融、住宅税制等の活用

住宅の耐震改修資金に対する優遇貸付、住宅耐震改修促進税制など、住宅金融、住宅税制などを活用した施策を推進する。

●県と協力する金融機関から簡易な耐震リフォーム工事費を借り入れた場合、借入金の利息相当額の一部を支援する

●本県から提言して実現した住宅耐震改修促進税制を活用した耐震改修を促進する

●高齢者が居住する住宅や土地などの不動産を担保として一括または年金の形で定期的に融資を受け取ることができるリバース・モーゲージの取り組みを誘導する

目標4

住宅セーフティネットの構築

自力では適切な居住水準を確保できない低額所得者に必要な住宅を供給するとともに、高齢者等が必要な住宅を確保できるような仕組みの整備を推進し、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定を確保する住宅セーフティネットの構築を推進する。

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^{別紙4}）等を備えた住宅が確保できることを目指す。

指標

指 標	現 状	目 標
[居住の安定の確保] 最低居住面積水準未達率 ^(注1)	2.6% (H15)	【早期に解消】
[高齢者等への配慮] 高齢者（65歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率 一定のバリアフリー化 ^(注2)	27.1% (H15)	75% (H27)
うち、高度のバリアフリー化 ^(注3)	5.2% (H15)	25% (H27)

(注1)別紙4の最低居住水準（新基準）による

(注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に該当

(注3)高度のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下幅のいずれにも該当

具体的施策

①低額所得者等に対して公平かつ的確に 公営住宅を供給する

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のできない低額所得者等に対して、公平かつ的確に公営住宅を供給するため、公営住宅の管理のより一層の適正化を図る。

- 管理代行制度、指定管理者制度の活用により、効率的な公営住宅等の管理を図る
- 住宅の困窮度合いが高い者が入居できるよう、優先入居制度を推進する
- 高額所得者への明け渡し請求などにより、公営住宅の適切な管理を図る
- 家賃滞納者に対する督促を行い、滞納の解消を推進する

②大規模な災害が発生した場合の住宅の確保に備える

地震、洪水等の大規模な災害があった場合に、応急仮設住宅の迅速な建設と提供、賃貸住宅の空家情報の提供ができるように備えると共に、住宅再建支援の体制を整備する。

- 関係団体と協定により、災害発生時に、応急仮設住宅の供給や民間賃貸住宅の情報提供を図られるよう備える
- 住宅再建支援制度により速やかな住宅復興が可能となるよう備える

③公営住宅のストックを適切に維持更新する

既存の公営住宅について、必要に応じて建替えや改修を行い、ストックの維持更新を図る。過疎地域等で定住促進のために新たに公的賃貸住宅の建設が必要な場合には、市町村による供給を促進する。また、各種公的賃貸住宅制度の一体的運用やストック間の柔軟な利活用等を円滑に行うため、公共賃貸住宅インフォメーション等を活用した空家情報の提供を行う。

- 公営住宅について、建替え等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、ストック総合活用計画に基づき計画的に実施する
- 公営住宅の建替え事業において「公共工事の品質確保の促進に関する法律」を推進する
- 公営住宅ストックの有効活用の観点から、既存公営住宅の外壁補修、設備改善等を実施する
- 過疎地域の廃校となった校舎等を住宅として再利用するなど、リノベーション（コンバージョン）による公的賃貸住宅の供給を促進する
- 公共賃貸住宅に関する情報の概要がインターネットで検索できる「公共賃貸住宅インフォメーション」の利用を促進する

④高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等が円滑に入居できる住宅を確保する

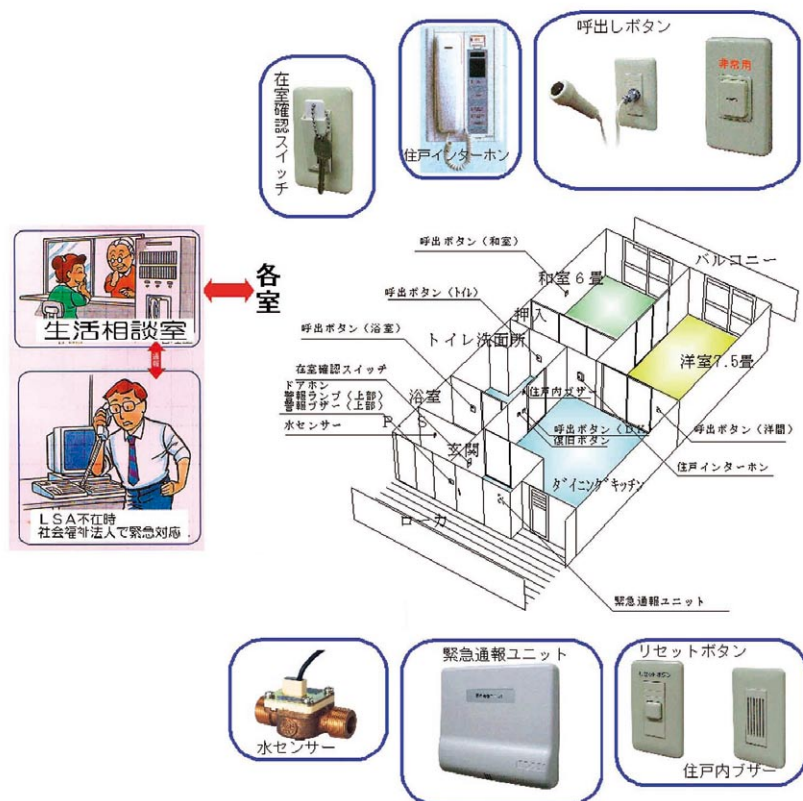
高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用を図るほか、高齢者円滑入居住宅の登録を推進する。

- 高齢者の入居を拒否しない「高齢者円滑入居住宅」の登録を促進し、その情報を広く高齢者に提供する
- 高齢者・障害者・外国人・子育て世帯の入居を拒否しない「あんしん賃貸住宅」の制度について検討する
- 公営住宅の募集にあたっては、高齢者、障害者世帯等に対して優先入居を実施する

⑤ 高齢者、障害者等に適した仕様の住宅の供給を促進する

高齢者、障害者等が、地域において安全・安心で快適な住生活を営むことができるよう、高齢者専用賃貸住宅、シルバーハウジングプロジェクト、バリアフリーリフォーム等の取り組みを推進する。

- 緊急通報システム等の高齢者設備を備えた民間事業者による高齢者専用賃貸住宅の建設を支援する
- 生活援助員(LSA)を配置して生活相談や緊急時の対応等を行うことができるシルバー・ハウジングを推進する
- 高齢者、障害者等が居住する民間住宅のバリアフリーリフォームを支援する



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る。

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18年度から平成27年度まで【10年間】 6,900 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当たっては、徳島県のみならず、国、県内市町村、住宅金融公庫（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。

本計画に基づく施策は「①県民の多様な居住ニーズを満たす安全・安心で良質な住宅を適時適切に選択できること」及び「②市場においては自力では適切な住宅を確保することが困難な者に対する住宅セーフティネットを構築すること」を基本的な方針とする施策であり、国及び地方公共団体の関与が不可欠である。

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、支援を行う。

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する。



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・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、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

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。

(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。

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満たすことを前提に、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。

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

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満たすことを前提に、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

徳島県住生活基本計画

平成19年3月

[発行・編集]

徳島県県土整備部住宅課

〒770-8570 徳島市万代町1-1

TEL 088-621-2593

FAX 088-621-2871

URL <http://www.pref.tokushima.jp/>

徳島県住生活基本計画

徳島県県土整備部住宅課