

第 4 次徳島県住生活基本計画 (案)

令和 年 月

徳 島 県

目次

はじめに	1
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	8
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	9
重点テーマ1：「新たな日常」への対応	10
重点テーマ2：「カーボンニュートラル」への貢献	13
重点テーマ3：「住まいのレジリエンス」の確保	17
公営住宅の供給目標量	22
第4 施策の総合的かつ計画的な推進に向けて	24
徳島県住生活基本計画とSDGs	25
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	

【計画の背景と目的】

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。

徳島県では、平成18年6月に制定された「住生活基本法」の理念に則り、「住生活基本計画（全国計画）」に即しつつ、平成19年3月に策定した「徳島県住生活基本計画」、平成24年3月に策定した「第2次徳島県住生活基本計画」及び平成29年3月に策定した「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。以下「第3次計画」という。）」に基づき、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ってきた。

こうした中、人口減少や少子高齢化など、従来からの課題がより一層進行していることに加え、「新型コロナウイルス」の感染拡大や、「気候変動」による影響の顕在化といった、これまでにない急激な社会情勢の変化が、県民の住生活にも大きく影響を及ぼしている。

この「第4次徳島県住生活基本計画」は、こうした第3次計画策定以降の社会情勢の急激な変化を踏まえ、改定時期を前倒し、「新たな県計画」として定めるものであり、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、県民や市町村、民間事業者等にわかりやすく提示することにより、県民等の協力を得ながら、施策の総合的かつ計画的な推進を図ることを目的に策定するものである。

【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「『未知への挑戦』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「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、「徳島県国土強靱化地域計画」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。

【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という性格に鑑み、計画期間を令和3年度から令和12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、PDCA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

【本県の人口・世帯や住宅ストック等の状況】

（人口・世帯）

- 本県の人口は、国勢調査ベースで、昭和50年から平成17年までは80万人台の水準を維持していたが、以降は減少傾向へと転じ、令和2年国勢調査（令和2年10月1日時点。以下「令2国調」という。）では719,559人、国立社会保障・人口問題研究所による将来推計（以下「将来推計」という。）では、2045年に約53万5千人まで減少すると予測されている。
- 65歳以上の高齢者について、その人口は、令2国調では238,346人であり、将来推計において今後の減少が予測されているものの、人口に占める割合は、令2国調で34.2%、将来推計では2045年に41.5%まで増加すると予測されるなど、少子高齢化の進行が続いている。
- また、市町村別の人口増減を見ると、2010年から2020年までの10年間で、北島町及び藍住町を除く22市町村で人口が減少しており、今後10年間の将来推計でも、この傾向が続くと予測されている。
- 一方、世帯数については、令2国調では307,358世帯（一般世帯数）と、増加傾向が続いているが、令和3年度に入って減少の兆しが見え始めており、将来推計では、2040年に約25万8千世帯まで減少すると予測されている。
- 世帯構成の割合で見ると、「単独世帯（令2国調で35.6%）」及び「夫婦のみ世帯（同21.2%）」の増加が続いており、将来推計では、この傾向が続くとともに、「ひとり親と子から成る世帯」の割合の増加も予測されている。

（住宅ストック）

- 県内の住宅数は、平成30年住宅・土地統計調査（以下「平30住調」という。）では約38万1千戸、また、一世帯あたりの住宅数は1.24と、いずれも5年前より増加しており、世帯増加を上回るペースでの住宅の増加が続いている。
- そうした中で、空き家数の増加も続いており、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、平30住調で10.3%と、全国で5番目に高い数値となっている。また、市部では特に「賃貸用の空き家」の増加が顕著になっている。

- 昭和55年以前に建てられた住宅が3割程度ある一方、新設住宅着工については、社会情勢による波がありつつ、年間4千戸程度で推移している。(令和2年度は新型コロナウイルス感染症の影響により、特に賃貸・分譲等が減少)

(居住水準)

- 住宅・土地統計調査による居住面積水準の充足について、最低水準未達率は1%未満、誘導水準達成率は6割超となっており、近年大きな変化はない。
- 郵便局・銀行や緊急避難場所、公園、医療機関等の公共公益施設との距離について、平30住調においては、5年前と比較して近くに住んでいる世帯の割合が高くなっている。

(住生活に関する意識等)

- 住宅の各要素について、平成30年住生活総合調査(以下「平30住総」という。)によると、「地震時の安全性」のように、重要と考える割合(41.7%)と不満を感じている割合(51.4%)が、ともに高い要素がある一方で、「断熱性」や「省エネルギー性能」、「遮音性」、「いたみの少なさ」といった要素は、重要と考える割合が10%を下回る一方で、不満を感じている割合が4割前後と、認識に差が見られる。
- 今後の「住み替え」や「リフォーム」等について、平30住総によると、1/4程度の世帯が行いたい意向を持っているが、資金面での課題を感じている方も多く、またリフォームにおいては、タイミングや、信頼できる業者、相談できる専門家がないことも課題となっている。

(住宅セーフティネット)

- 公営住宅ストックは、令和2年度末における県営住宅・市町村営住宅の合計で約1万7千戸が管理されているが、昭和55年以前に建てられた住戸が6割を超えるなど、高経年ストックが増加している。
- 令和2年度末における県営住宅の入居世帯のうち、65歳以上の高齢者のみの世帯が占める割合は43%、ひとり親世帯が占める割合は17%となっており、県内全体と比べても、かなり高い割合となっている。
- 高齢者のいる世帯は、令2国調では146,952世帯と増加が続いており、そのうち単身世帯が占める割合は28.8%、夫婦世帯が占める割合は29.8%と、こちらも増加が続いている。

- 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化^{*1}率は、平30住調で39.8%となっており、また、高齢者人口に対する生活支援サービス付き住宅^{*2}の割合は、令和2年度末で2.6%となっている。

※1 2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

※2 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 等

（住宅産業）

- 近年、既存住宅の流通量が増加しており、新築（持ち家）を含めた全流通戸数に対するシェアは、平30住調で24%まで増加しているほか、持ち家の取得方法（ストック全体）における中古住宅の購入が占める割合も、平30住調で7.9%まで増加している。

- 一方、持ち家におけるリフォーム実施戸数の住宅ストックに占める割合は、平30住調で5.9%と、5年前からほとんど増えていない。

- 住宅・建築物の図面作成には、コンピュータ上で平面的に作業する「2次元CAD」が主に用いられているが、近年、「建築BIM^{*}」という新たなシステムを導入する事業者が増えつつある。

※ Building Information Modeling：コンピュータ上に作成した主に3次元の形状情報に加え、室等の名称・面積、材料・部材の仕様・性能、仕上げ等、建物の属性情報を併せ持つ建物情報モデルを構築するシステムのこと（全国計画から引用）

「2次元CAD」と比較して、例えば次のような効果が期待される。

- ・ 3次元でわかりやすく表現できるため、関係者間のコミュニケーションや理解度が向上
- ・ 各設計図書（平面図、立面図、断面図など）間の整合性の確保が容易
- ・ 属性情報を含めてデータ化されるため、維持管理段階も含めたコスト管理等に活用可能

（切迫する巨大地震）

- 今後30年以内に70～80%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、本県では、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。

※ 徳島県南海トラフ巨大地震被害想定（平成25年7月）

- また近年、直下型地震による甚大な被害も各地で発生しており、本県においても、国内最大級の活断層である「中央構造線活断層帯」を震源とする直下型地震への備えも急務となっている。

【第3次計画の進捗状況】

平成29年3月に策定した第3次計画では、平成28年度から令和7年度までの10年間を計画期間として、次の5つの「重視すべき視点」から、各種施策を総合的に実施してきた。

- 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 ストック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

計画期間の前半5年間においては、視点1による「住宅・建築物の耐震化」や「老朽危険空き家の除却」、また、視点2による「空き家等の利活用」や「公営住宅での木材利用」など、予算事業も創意工夫し、一定の成果も出ている分野がある一方で、法律に基づく制度運用や、国が民間主体を直接支援する事業の周知等が主となっている分野もあり、具体的な取組状況には濃淡が生じている。

（市町村における住宅施策の取組状況）

市町村においては、公営住宅等の維持管理のほか、「木造住宅の耐震化」「老朽危険空き家の除却」といった、国による財政支援を活用できる防災対策については、ほぼ全ての市町村で取組が進められている。

また、移住・定住のための空き家の利活用、若年者向けの住宅取得支援や、高齢者、障がい者向けの福祉改修、目的を限定しない一般リフォームへの支援について、多くの市町村で取り組まれているほか、少数ではあるが、地域で採れた木材を用いた住宅建設への支援等に取り組む市町村もある。

【社会情勢の大きな変化】

第3次計画の策定以降、人口減少・少子高齢化の進行や空き家の増加など、住生活を取り巻く社会情勢は大きく変化しているが、これまでにない、特に急激な変化として、次の2点が挙げられる。

○ 「新型コロナウイルス」の感染拡大を契機とした「新たな日常」

- ・ 感染防止対策としての「緊急事態宣言」等の発出や、それに伴う在宅勤務の導入等によって、住宅で過ごす時間が増えるなど、「生活様式」そのものが大きく変化している。
- ・ また、高密な都市部での感染リスクに対する懸念や、企業におけるテレワークの浸透等に伴い、「地方移住」への関心が高まっている。

- ・ さらに、感染リスクを低減させる非対面・非接触型の暮らしをも支える「デジタル技術」への期待も高まっている。

○ 豪雨災害の頻発化・激甚化をはじめ、「気候変動」による影響の顕在化

- ・ 広範囲で甚大な被害を生じさせる豪雨災害が毎年のように発生するなど、「気候変動」による影響が顕在化しており、その要因となる地球温暖化の進行を抑制する「緩和策」として、「温室効果ガス排出実質ゼロ[※]」の実現に向けた機運が高まっている。

※ 二酸化炭素をはじめとする「温室効果ガス」の排出を、「排出量」から、森林などによる「吸収量」を差し引いた全体として「ゼロ」にすること（＝「カーボンニュートラル」）。

住宅分野では、断熱性能の向上や高効率設備システムの導入による省エネルギー化のほか、二酸化炭素を固定できる木材利用の促進や、太陽光パネルの設置による再生可能エネルギー利用の拡大などによる排出量の抑制を通じた貢献が想定される。

- ・ また、災害による被害の防止・低減や、被災からの早期の回復を実現する「適応策」として、一層の「県土強靱化」に向けた機運も高まっている。

（全国計画で示された方向性）

国が定める「住生活基本計画（全国計画）」について、令和3年3月、新たな計画が閣議決定されたところであるが、計画のポイントとして、次の2点が挙げられている。

○ 社会環境の変化を踏まえ、新たな日常や豪雨災害等に対応した施策の方向性を記載

- ・ 新たな日常に対応した、二地域居住等の住まいの多様化・柔軟化の推進
- ・ 安全な住宅・住宅地の形成、被災者の住まいの早急な確保

○ 2050年カーボンニュートラルの実現に向けた施策の方向性を記載

- ・ 長期優良住宅や「ZEH^{※1}」ストックの拡充、「LCCM（ライフ・サイクル・カーボン・マイナス）住宅^{※2}」の普及を推進

※1 ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス：外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムを導入し、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギー等を導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅のこと（全国計画から引用）

※2 建設時、運用時、廃棄時においてできるだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと（全国計画から引用）

- ・ 住宅の省エネ基準の義務付けや省エネ性能表示に関する規制など更なる規制の強化

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

はじめに述べたように、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ると同時に、都市や街なみの重要な構成要素として、地域の生活環境に大きな影響を及ぼす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。

特に、近年、「新型コロナウイルス」の感染拡大や、「気候変動」による影響の顕在化等により、社会情勢が大きく変化している中、住宅施策においても、これまで以上に県民にわかりやすく方向性を提示し、協力を求めていく必要が生じている。

そこで、本計画における基本的な方針を、次のとおり定めるものとする。

- 国や市町村、民間団体等との連携や役割分担も踏まえた上で、「県として重点的に取り組む施策」を明確に示すとともに、きめ細やかなPDCAサイクルにより施策を推進する。
- また、地域の実情を最もよく把握している市町村との間で、これまでよりも密な連携体制を構築するとともに、市町村における総合的かつ計画的な施策の実施を支援する。
- 加えて、各施策の検討や実施にあたっては、県民一人ひとりが抱える課題やニーズの多様化、複合・複雑化を前提とするとともに、補助制度等をしっかりと活用してもらえよう、施策の周知にあたっては、ターゲットとなる県民等への訴求力を高める工夫を凝らす。

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

「新型コロナウイルス」の感染拡大の影響等による社会情勢の大きな変化を踏まえた、県が取り組む「重点テーマ」として、次の3つを設定する。

【重点テーマ1】

「新型コロナウイルス」の感染拡大を契機とした『新たな日常』への対応

【重点テーマ2】

気候変動による影響の緩和に向けた『カーボンニュートラル』への貢献

【重点テーマ3】

災害時も含めた県民の安全・安心に資する『住まいのレジリエンス』の確保

それぞれの施策は「主たる重点テーマ」の項に記載しているが、例えば、民間住宅ストックを有効活用した住まいの確保（テーマ3）や、住まい手の課題に対応したリフォームによる価値の向上（テーマ1）が、温室効果ガス排出実質ゼロの実現に資する住宅・建築物の長寿命化（テーマ2）にもつながるなど、他のテーマとも密接に関連して、総合的に県民の住生活の安定の確保及び向上の促進を実現するものである。

また、施策を評価する指標として、従来の計画では、「住宅・土地統計調査」をはじめとする統計調査の結果から得られる数値を「成果指標」として用いることが多かったが、5年ごとにしか検証ができないなど、短期的な評価が困難なケースもあったことから、よりきめ細やかな進捗管理を行うため、今回の計画では、「活動指標」も用いつつ、短期的に評価できる指標を重点テーマごとにバランス良く設定する。

【重点テーマ1：「新たな日常」への対応】

目標（1）住みたい空間を自由に選択・活用することを可能にする

- 「新型コロナウイルス」の感染拡大は、県民の「生活様式」に急激かつ大きな変化を与えており、「住まい」についても、この変化に対応させる必要が生じている。
- また、「働く場所」にとらわれず「住む場所」を自由に選択できる新しいライフスタイル「リビングシフト」の普及など、テレワークの浸透等を背景に加速する「住まい方の多様化」にも対応する必要がある。

（基本的な施策）

- 「新型コロナウイルス」の感染拡大の影響に見られるように、社会的な影響等による「生活様式の変化」や、子どもが独立するなどの「ライフステージの移行」に伴って、住まいに対する「隠れた不満」が顕在化したり、「新たなニーズ」が生じていることを踏まえ、それらに適應するためのリフォームを促進し、「住まいに手を入れながら生活する」ことの普及を図る。
 - ・ 取り組みやすいリフォーム事例や、後のリフォームを見越した新築時の工夫についての紹介、気軽に参加できる体験型ワークショップの開催など、県民がリフォームを身近に考え、実行するための「動機付け」となる取組を推進
 - ・ 県民向けの補助制度や、金融・税制・保険制度等の周知を図るとともに、気軽に専門家に相談できる環境を整えるため、『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」の機能拡充をはじめ、事業者団体等とも連携した相談体制を整備
 - ・ また、設計や工事を担う建築技術者には、「耐震化」や「高齢化対応」、「カーボンニュートラル」等の重要分野を中心に、事業者団体等とも連携しながら、最近の施工技術や支援制度等への理解を深めてもらうとともに、県民にとって身近な「かかりつけ技術者」として、小さな仕事からでも気軽に頼める関係性の構築が進むよう、施策の周知・普及面も含めて、事業者団体等を通じた連携・参画を推進
- 「新型コロナウイルス」の感染拡大を契機に機運が高まる「地方移住」や「多拠点居住」、生活要素を一つの住宅に収める代わりに「まち」で補完するなどの「住まい方の多様化」にも対応できるよう、空き家等の既存ストックを最大限に活用しつつ、これらの住まい方を「しっかりと受け止める」まちづくりを促進する。

- ・ 空き家等や公的賃貸住宅を活用した、移住・定住、企業誘致等の「地方創生」に資する住まい確保を促進
- ・ 「立地適正化計画」における居住誘導区域や、既存の住宅団地や集落に立地する空き家等を活用した、福祉・交流の拠点づくりや、リモートでの仕事や学習、コワーキング等に対応できる空間の確保を促進

(評価指標)

- ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（持ち家）
5.9%（平成30(2018)）→ 6.5%（令和5(2023)）→ 7.5%（令和12(2030)）
- ・ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化[※]率
※ 2か所以上の手すり設置又は屋内の段差解消
40%（平成30(2018)）→ 45%（令和5(2023)）→ 50%（令和12(2030)）
- ・ 「住宅対策総合支援センター」等の県が設置する住宅相談窓口での相談件数（年間）
355件（平成30(2018)～令和2(2020)の平均）→ 500件（令和7(2025)～）

(他目標の関連指標)

- ・ 空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数
- ・ 観光・交流等のまちづくりの拠点として空き家等を活用する市町村数
- ・ 老朽危険空き家等の解消件数

目標（2）新たな技術でこれまでの課題を解決することを可能にする

- 「新型コロナウイルス」の感染拡大を契機として、様々な分野で、「デジタル技術」をはじめとする「技術革新」が加速しており、住宅・建築分野においても、これら技術革新に上手く順応し、「生活の利便性」や「業務の生産性」の向上、「気候変動対策」など、様々な課題の解決に有効活用することが求められている。

(基本的な施策)

- 感染症対策となる「非接触型の暮らし」や、地方移住を容易にする「テレワーク環境」等の「新たな日常」への対応をはじめ、住宅に関わる者が抱える多様な社会的課題を解決するため、県民の住生活における革新的な「デジタル技術」の普及を図る。
 - ・ 「IoT^{※1}」技術により、スマートフォンアプリでの遠隔操作や使用状況の確認を可能とした設備の設置や、エネルギーの使用状況を「見える化」するとともに、「AI（人工知能）^{※2}」技術を用いて効率的な使用を支援するシステム「HEMS^{※3}」の導入など、デジタル技術を用いた「住まいのスマー

ト化」について、通信不良時のバックアップや、デジタル技術に不慣れな方への対策も考えながら、県民生活における普及を加速

※1 Internet of Things：自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語（全国計画から引用）

住宅分野においては、スマートフォンアプリでIoT対応のインターホン・宅配ボックスを遠隔操作したり、高齢者宅に設置したIoT対応トイレが離れた家族等に自動で使用状況をお知らせする（見守り機能）など、利便性や安全・安心の向上への貢献が期待される。

※2 Artificial Intelligence：人工的な方法による学習、推論、判断等の知的な機能の実現及び人工的な方法により実現した当該機能の活用に関する技術のこと（全国計画から引用）

※3 Home Energy Management System：家庭内で多くのエネルギーを消費するエアコンや給湯器を中心に、照明や情報家電まで含め、エネルギー消費量を可視化しつつ積極的な制御を行うことで、省エネやピークカットの効果を狙う仕組み（国立環境研究所HPから引用）

- ・ 実施による改善効果が見えやすい「住まいのスマート化」への支援を動機付けとして、耐震化をはじめとする各施策の推進を後押し

○ 法令・制度等への理解も含め、新たな建築技術に精通した「未来志向」の建築士や施工者、行政職員の養成を図る。

- ・ コンピュータ上で「3次元の形状情報」に加えて「使用材料などの属性情報」を併せ持ったモデルを構築するシステム「建築BIM」について、設計分野を中心に、住宅・建築生産における活用を促進

- ・ 建築基準法上の防火・避難規定の合理化による「木材の利用機会の拡大」や、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた「住宅・建築物の省エネルギー性能に係る規制措置の強化」といった法令等の改正や、CLT*等の新たな施工技術について、県内の建築技術者への普及を推進

※ Cross Laminated Timber：ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある。（全国計画から引用）

- ・ 県民や事業者の利便性・生産性の向上や、省資源化に資するよう、各種の相談・協議や行政手続のデジタル化・オンライン化を推進

（評価指標）

- ・ 「建築BIM」を使用する設計事務所の割合（県の指名競争入札選定対象業者に占める割合）
31%（令和3年(2021)10月）→ 60%（令和7(2025)）→ 80%（令和12(2030)）

（他目標の関連指標）

- ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（持ち家）

【重点テーマ2：「カーボンニュートラル」への貢献】

目標（1）建物を長く使いこなし、継承していくことを可能にする

- 「温室効果ガス排出実質ゼロ」の実現に向けた省資源化に資するよう、住宅を「つくっては壊す」のではなく、適切に維持管理し、住み継いでいくことによる「長寿命化」を図る必要がある。
- また、「リタイアインフラ^{*}」となった空き家・空き建築物の中には、立地・規模等に恵まれているものや、地域の歴史・文化を象徴する景観・様式等を備えたものも多く、まちづくりにおいて、これらの空き家等が持つポテンシャルを地域再生に結びつけることが課題となっている。

※ 社会情勢の変化等により、従来の役割を終えた建築物等。リタイアインフラの活用事例として、徳島市中心部の「万代中央ふ頭」において、水辺に位置するレトロで趣ある倉庫群のロケーションを活かした「にぎわい空間」への転換を図るために、使われなくなった民間所有の倉庫や県有施設を、カフェや家具店等に転用した事例がある。

（基本的な施策）

- まだ使える住宅が放置されず、長く住み継がれていくよう、不動産市場における流通を促進するとともに、適切な点検・修繕による長寿命化を促進する。
 - ・ 周囲に悪影響を及ぼすなど、公的な対策が必要となる空き家の発生を抑制するため、所有者に対して、誰も住まなくなった住宅の活用・処分方針をあらかじめ検討することを促す環境を構築
 - ・ 良質かつ健全に管理されている空き家等について、地域のニーズや不動産市場の状況等に応じ、円滑な流通を促進
 - ・ 複数の者が区分所有している「分譲マンション」について、計画的な点検や修繕等による管理の適正化を促進
- ポテンシャルの高い空き家等を地域再生の拠点として有効活用し、省資源で場所性の継承にも資する「リノベーション型のまちづくり」を促進するとともに、その維持に不可欠な技術についても継承を図る。
 - ・ 人口減少をはじめ、地域ごとに抱える課題の解決に資するよう、「まち・ひと・しごと創生法」に基づく「総合戦略」等で示された「まちの将来像」の実現に資する空き家等の利活用を促進
 - ・ 文化財をはじめとする、歴史的・文化的価値の高い建築物の保存や有効活用、そこで使われている技術の継承等に資するよう、デジタル技術も用いながら、「徳島の住宅・建築文化」に対する県民等の関心を高める取組を推進

- ・ 伝統的な大工技能をはじめとする住宅・建築物の維持に不可欠な技術について、事業者団体とも連携しながら、新規就業者を中心とした担い手への技能向上支援や、木造化等と併せた発注者の働きかけなど、その継承に資する取組を推進

(評価指標)

- ・ **既存住宅の流通シェア[※]（持ち家）**
 - ※ 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
 - 24%（平成30（2018））→ 27%（令和5（2023））→ 32%（令和12（2030））
- ・ **空き家判定士による利活用可能な空き家の判定件数（計画期間中の2次調査累計）**
 - 133件（平成28（2016）～令和2（2020））
 - 150件（令和3（2021）～令和7（2025））→ 300件（令和3～令和12（2030））
- ・ **観光・交流等のまちづくりの拠点として空き家等を活用する市町村数（計画期間中の累計）**
 - 7市町村（令和3（2021）（予定））
 - 16市町村（令和3～令和7（2025））→ 24市町村（令和3～令和12（2030））

(他目標の関連指標)

- ・ リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合（持ち家）
- ・ 「住宅対策総合支援センター」等の県が設置する住宅相談窓口での相談件数
- ・ 老朽危険空き家等の解消件数

目標（2）意義やメリットを感じながら、環境に優しい建物に住むことを可能にする

- 「温室効果ガス排出実質ゼロ」の実現に向けて、住宅・建築物においても、「省エネルギー対策」が急務となっている。
- また、温室効果ガスの吸収源となる「健全な森林づくり」に貢献するため、住宅・建築物における「木材利用」の拡大も急務となっている。

(基本的な施策)

- 住宅内での主な温室効果ガス排出源の一つである冷暖房の省エネルギー化のみならず、ヒートショック[※]による健康リスクの低減等にも資する「断熱性能等の向上」について、国による「省エネルギー基準の強化」や「基準への適合義務付け対象建築物の拡大」といった法改正等の動向も注視しながら、その促進を図る。

※ 入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること（全国計画から引用）

- ・ 耐震性を有するなど「長期の使用が見込まれる」既存住宅について、健康面をはじめ温熱環境の改善による効果や、改修部位・工法に関する施工性や費用対効果等の周知も図りながら、断熱改修等による省エネルギー性能の向上を促進
 - ・ 市場全体で「温室効果ガス排出実質ゼロ」を実現する観点から、住宅の新築・建替え等において、より高度な断熱・省エネルギー対策、再生可能エネルギーの導入等を促進
- 利用時における二酸化炭素の貯蔵量が大きく、温室効果ガスの排出抑制の観点から優れた建築材料である「木材」の利用が進むよう、法令による規制の緩和・合理化等の状況も踏まえつつ、住宅・建築物の「木造化・木質化」を促進する。
- ・ 「徳島県木造住宅推進協議会」をはじめ、住宅・建築物の建設や設計、林業、木材流通等に関わる事業者団体や、関係部局等とも連携し、「木造化」を基本として、機能上の制限等から木造化が困難な場合にも、木の「表情」や「ぬくもり」を利用者が感じられるよう、内外装に木材を用いる「木質化」を促進
 - ・ その際、市町村や一般消費者といった発注者に向けた木材利用のメリットの周知・働きかけとともに、子どもをはじめとするすべての方々が「木とふれあい、木に学び、木とつながる『木育』」の取組にも位置付けながら、若年層を含め、県民における「森林と住まいの関係性」への理解を深化
 - ・ また、大工技能者をはじめ、設計・施工に関わる事業者の知識・技術力の向上や、行政職員を含めた関係者間の相互理解を進めるとともに、地域材を中心とした木材の安定的な確保に資するよう、川上から川下までのサプライチェーンを強化
 - ・ さらに、公共部門において、木材利用に関する「住民の気づき」や「事業者へのヒント」となるモデル的な取組を進めるとともに、民間部門での利用拡大に向けた環境整備を推進
 - ・ 日射や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、いわゆる「気候風土適応住宅」について、木造住宅の振興、快適に暮らすための知恵の継承、また、「リノベーション型のまちづくり」促進の観点から、省エネルギー施策における位置付けの明確化や継承に向けた取組を推進

(評価指標)

- ・ 省エネルギー対策※がされている住宅の割合
 - ※ 全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用
 - 20% (平成30 (2018)) → 23% (令和5 (2023)) → 34% (令和12 (2030))

- ・ 木造化・木質化に取り組む市町村数 (計画期間中の具体的取組 (公共事業・民間支援) の累計)
 - 4市町村 (令和3 (2021)当初)
 - 16市町村 (令和3～令和7 (2025)) → 24市町村 (令和3～令和12 (2030))

【重点テーマ3：「住まいのレジリエンス」の確保】

目標（1）災害にしっかりと備え、命を守ることを可能にする

- 地震時の建物被害による「死者ゼロ」に向けて、世帯ごとの状況に応じた「きめ細やかな対策」が必要となっている。
- また、台風をはじめとする豪雨災害の頻発・激甚化等を背景として、地域の安全性向上に資する一層の取組みが必要となっている。

（基本的な施策）

- 「南海トラフ巨大地震」や「中央構造線・活断層地震」などの大規模地震に備えて、耐震性が不足する住宅・建築物に対し、倒壊を防ぐ「耐震化」を原則としつつも、「まずは命を守る」という「減災」の視点も採り入れ、「高齢である」「耐震改修費用が高額になる」等の理由により速やかな耐震化が困難な世帯の状況にも寄り添いながら、地震対策を推進する。
 - ・ 「住まいのスマート化」を動機付けとした耐震化に加え、耐震性を有する既存住宅への住替えや、性能の高い住宅への建替えを促進
 - ・ 「耐震シェルター」「耐震ベッド」の設置、家具等の転倒防止や配置の工夫といった簡易な対策による安全な空間の確保を促進
 - ・ 福祉関係機関や自主防災組織との連携による高齢者等への戸別訪問をはじめ、対象者に「より響く」普及活動を実施
 - ・ 緊急輸送道路沿いにおいて、倒壊した場合に避難・救援活動に支障をきたすおそれのある住宅・建築物の耐震化や、倒壊した場合に人的被害が発生したり、避難路等を塞ぐおそれのある危険ブロック塀の改修や撤去等を促進
- 風水害をはじめ、災害発生時における円滑な避難や救援活動の実施に資するよう、住まいにおけるハード・ソフト両面からの対策を進めるとともに、老朽危険空き家の解消等により、地域の安全性の向上を図る。
 - ・ 治水対策や土地利用規制など関連施策とも連携し、**豪雨や津波による**浸水被害の低減や迅速な避難**等**に資するハード・ソフト対策や、屋根の強風対策など、住まいにおける対策を促進
 - ・ 空き家等の適正管理や、地震や台風等により倒壊等するおそれがある「老朽危険空き家等」の除却を促進
 - ・ 防耐火性能の低い住宅が密集している「危険密集市街地」におけるソフト対策による地域防災力の向上と、危険性の解消に向けた取組を促進

- ・ 県民の住まいの選択や、ソフト・ハード両面からの防災・減災対策に資するよう、ハザードマップ等の災害危険性に関する情報へのアクセスを強化

(評価指標)

- ・ 地震対策*がされていない住宅の解消

※ 少なくとも「減災化（寝室や居間等にある家具を対象とした固定や配置の工夫などの取組）」がされていること

→ おおむね解消（令和6（2024））

- ・ 老朽危険空き家等の解消件数（計画期間中の補助等件数累計）

1,358件（平成28（2016）～令和2（2020））

→ 1,500件（令和3（2021）～令和7（2025））→ 3,000件（令和3～令和12（2030））

(他目標の関連指標)

- ・ 「住宅対策総合支援センター」等の県が設置する住宅相談窓口での相談件数

目標（2）いつ何時も安心して暮らし続けることを可能にする

- 市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な方々、いわゆる「住宅確保要配慮者」を対象とした「住宅セーフティネット」の構築は、引き続き、住宅政策上の基本的な課題である。
- また、自然災害の頻発・激甚化を背景として、被災時に安全・安心な住まいを迅速に確保することの重要性も増している。

(基本的な施策)

- 「住宅確保要配慮者」を対象とした「住宅セーフティネット」の中核を担う「公営住宅等ストック」について、県内に居住する世帯数の将来的な減少も見込まれる中、老朽化の状況や、「民間住宅ストック」における空き家の増加等も考慮した「戦略的な維持管理」を行うことにより、「持続可能な住宅セーフティネット」の構築を推進する。
 - ・ 県営住宅ストックについては、将来的な困窮世帯数の見通しや、市町村営住宅・民間住宅との役割分担を考慮しつつ、将来の目標管理戸数を見据えた集約化等を進めるとともに、高齢者世帯が多い状況も踏まえ、見守りにデジタル技術を用いたり、空き家を生活支援のため柔軟に活用する等の工夫も凝らしながら、生活支援機能を強化
 - ・ 更新過程で生じる「需給ギャップ」の調整や、目標管理戸数を公営住宅の直接供給により確保し難い場合の代替手段、また、経済危機等による突発的な需要への機動的な対応のため必要となる場合は、民間住宅ストックの空き家についても、住宅確保要配慮者を受け入れる賃貸住宅「セーフティネット

住宅」を中心に、住宅の立地・性能と対象者ニーズとの整合も考慮しながら、低額所得者向け住宅として活用

- ・ 「徳島県公営住宅等長寿命化計画」に基づき、高齢化対応をはじめとする性能向上改修や、民間事業者の創意工夫を活かす「PFI[※]方式」等も用いた効率的・効果的な建替え、建替え等の機会を捉えた福祉・交流施設等の併設等を実施

※ Private Finance Initiative：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと（全国計画から引用）

- ・ 県営住宅の入居募集にあたり、高齢者や障がい者世帯、多子世帯やひとり親世帯等を対象とした優先入居枠の設定や、入居要件の緩和を実施するほか、同居親族要件の確認にあたって「パートナーシップ宣誓書受領証」等も利用するなど、関係部局等とも連携しながら、新たなニーズにも柔軟に対応
 - ・ 管理の一層の適正化に向けて、収入の減少等により家賃の支払いが困難になった入居者への減免制度の周知等も行いつつ、特別の事情なく家賃の支払いが滞っている方や高額所得者を対象とした明渡請求等の対策を強化
 - ・ 県や市町村の住宅・福祉部局や不動産・宅地建物取引関係団体、居住支援団体等で構成される「徳島県居住支援協議会」等を通じた、住宅・福祉・再犯防止等の関係主体の連携により、「サービス付き高齢者向け住宅」や「セーフティネット住宅」などの住宅確保要配慮者向け民間賃貸住宅の供給や、当該住宅を必要とする者の円滑な入居を促進
- 頻発・激甚化する豪雨や、切迫する巨大地震などの「大規模自然災害」にしっかりと備え、発災時には、被災者の避難所における不便な生活を一日も早く解消し、「安全・安心な住まい」を確保できるよう、民間住宅を含む「既存ストック」を最大限に活用しながら、柔軟かつ重層的な「災害時の住宅セーフティネット」の構築を推進する。
- ・ 被災者を対象とした「応急仮設住宅」の供給については、短期間で準備が可能な「借上型」による供給を基本としつつ、住家被害の程度や要配慮者の状況等に応じて、「建設型」を準備
 - ・ 更なる被害が生じている場合には、市町村等とも連携し、「自力再建への支援」や「災害公営住宅の建設」等の対策も検討・実施
 - ・ 建物被害を専門家が応急的に判定する「被災建築物応急危険度判定」や、住まいに関する住民からの相談への対応、「災害救助法」に基づき被災住宅の最低限の機能回復を行う「応急修理」の提供など、被災時に市町村が主体となって行う業務について、「応急危険度判定コーディネーター」の養成や、過去事例も参考とした「業務マニュアル」の整備など、迅速かつ適確な実施を確保するための支援を実施

(評価指標)

- ・ 「徳島県公営住宅等長寿命化計画」の見直し
現行計画策定（平成30（2018））→ 計画見直し（令和4（2022）～令和5（2023））
- ・ 特に配慮が必要な高齢者世帯数^{※1}に対する生活支援サービス付き住宅^{※2}の割合
※1 令和12年時点で、介護の必要性や世帯状況等から自立した生活を送ることが困難と見込まれる世帯数
※2 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 等
81%（令和2（2020））→ 88%（令和7（2025））→ 95%（令和12（2030））
- ・ 災害時の住まいの確保に係る業務マニュアル（市町村向けモデルを含む）の整備
→ 借上型応急仮設住宅業務マニュアルの整備（令和3（2021））
応急修理業務マニュアル(市町村モデル)の整備（令和4（2022））
相談窓口業務マニュアル(市町村モデル)の整備（令和6（2024））

(他目標の関連指標)

- ・ 高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率

【法律の運用や、国が実施する施策の周知等】

バリアフリー化された住宅と生活支援サービスを組み合わせた「サービス付き高齢者向け住宅」の適正な運営の確保や、構造材の劣化対策や省エネルギー性能等に優れた「長期優良住宅」の認定など、法律等に基づく手続きについて、県民等への制度周知に努めるとともに、適確な運用を図る。

また、劣化や雨漏りに関する状況調査が行われた既存住宅「安心R住宅」をはじめとする「既存住宅流通」への支援や、地域の中小工務店等による良質な木造住宅の生産体制を強化する「地域型住宅グリーン化事業」をはじめとする「良質な住宅建設」への支援など、国や住宅関係団体等が行う事業者や県民向けの支援策について、事業者団体等とも連携しながら、事業者等への周知や活用の促進を図る。

加えて、豪雨災害の頻発・激甚化を踏まえた「住まいの出水対策」や「狭あい道路の解消」といった防災・減災対策、地域の住宅・福祉関係者等で構成する「居住支援協議会」の組織や「賃貸住宅供給促進計画」の策定といった住宅セーフティネット施策など、全国計画において「市町村による積極的な取組」が強く求められている施策の進捗を図るため、市町村への働きかけや技術的な支援等に取り組む。

【訴求力を高める施策周知等】

施策の周知にあたっては、例えば、高齢者への耐震化等支援策の周知を、福祉関係者や自主防災組織等の協力により行うなど、ターゲットとなる者に応じた広報媒体の選択や、より身近な関係にある他部局や市町村、民間主体などとも連携したアプローチなど、訴求力を高める工夫を凝らす。

また、現に住宅の購入やリフォーム等の経済活動を行う層への働きかけに加えて、将来の消費者であり、また、住宅・建築業界の担い手ともなり得る「若年層」を対象として、事業者団体とも連携しながら、住まいや住環境について学び、関心を高めてもらう「住育」を推進する。

【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居住の状況、民間賃貸住宅の需給、家賃等の市場の状況等の住宅事情を踏まえて、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、当該世帯の居住の安定の確保のために必要な公営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、既存ストックを適切に維持更新するとともに、管理の適正化を通じて、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、民間住宅ストックの活用等も考慮しながら、新規整備及び建替えによる供給を行う。

供給目標量

令和3年度から令和12年度までの10年間で 6,700戸

上記の供給目標量は、次のプロセスにより、県内における「特に支援が必要な世帯数」の将来見通しを推計した上で、これら世帯を受け入れるために十分な公営住宅の供給量（県営住宅及び市町村営住宅における10年間の供給量の合計）として設定したものである。

（特に支援が必要な世帯数の推計プロセス）

- ① 令和12年度末時点で、住宅を所有していない世帯のうち、その収入が「公営住宅の入居対象となる基準（所得月額158,000円（高齢世帯等は214,000円））」以下となる世帯の数を推計
- ② ①から、既に公営住宅や改良住宅等に居住している世帯の数を控除
- ③ ②で残った世帯のうち、世帯人員に比して狭小な住宅に住んでいたり、収入に対する家賃負担率が高いことにより、特に困窮度が高いと見込まれる世帯の数を推計（約5,000世帯）

供給目標量の「6,700戸」は、近年の傾向を踏まえた既存公営住宅の「空き家募集（6,500戸程度）」と、現時点で計画されている「建替え（200戸程度）」によって、安定的に供給が見込まれる住宅戸数を計上したものであり、「特に支

援が必要な世帯数」に対して十分な供給量であることはもちろん、災害等の特殊事情による「不測のニーズ」が生じた場合でも、対応が可能な供給量となっている。

一方で、老朽化した公営住宅ストックの割合が増加していること、また、一部には空き家率が高くなっている団地・住棟も存在することから、令和5年度に予定している「公営住宅等長寿命化計画」の見直しにおける管理戸数の一層の適正化とも連動しながら、今後、「機動的な住宅セーフティネット」として、「セーフティネット住宅」や「借上げ公営住宅」の仕組みによる「民間住宅ストックの活用」を考慮した供給目標量の検討を行うものとする。

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、住宅供給公社等の公益団体、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、協力していくことが必要である。

県は、本計画に示す方向性に基づき、現場ニーズをしっかりと把握しながら、自ら施策に取り組むとともに、「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、「徳島県地域住宅協議会」や「徳島県居住支援協議会」等の場も有効活用しながら、技術的な支援等を行うとともに、総合的かつ計画的な施策推進に資する「市町村住生活基本計画」の策定を働きかけるなど、主体的な取組を促す。

また、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、市町村への支援や県民への助言等の強力な推進を図るとともに、「徳島県住環境未来創造基金」も活用しながら、将来を見据えた住宅施策を着実に推進する。

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、庁内関係各課との連携を密にしながら施策を推進する。

加えて、住生活関連事業者の知識や技術力、ひいては消費者からの信頼性の向上を促進するため、事業者が参画する団体の活性化を図るとともに、これら事業者をはじめ、現場に近く、県民等のニーズをよく把握している方々との施策連携を推進する。

徳島県住生活基本計画とSDGs

本県では、持続可能な環境や社会の実現に向け、2015年9月の国連総会で採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」の達成に貢献するため、計画に掲げる重点施策とSDGsとの対応関係を明らかにし、徳島ならではの取組を着実に推進することとしている。

（SDGsの17の目標）

- ①あらゆる場所のあらゆる形態の貧困を終わらせる
- ②飢餓を終わらせ、食料安全保障と栄養改善を実現し、持続可能な農業を促進する
- ③あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を促進する
- ④すべての人に包摂的かつ公正な質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する
- ⑤ジェンダー平等を達成し、すべての女性及び女児の能力強化を行う
- ⑥すべての人々の水と衛生の利用可能性と持続可能な管理を確保する
- ⑦すべての人々の安価かつ信頼できる持続可能な近代的エネルギーへのアクセスを確保する
- ⑧包摂的かつ持続可能な経済成長及びすべての人々の完全かつ生産的な雇用と働きがいのある人間らしい雇用（ディーセント・ワーク）を促進する
- ⑨強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進及びイノベーションの推進を図る
- ⑩各国内及び各国間の不平等を是正する
- ⑪包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する
- ⑫持続可能な生産消費形態を確保する
- ⑬気候変動及びその影響を軽減するための緊急対策を講じる
- ⑭持続可能な開発のために海洋・海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
- ⑮陸域生態系の保護、回復、持続可能な利用の推進、持続可能な森林の経営、砂漠化への対処、ならびに土地の劣化の阻止・回復及び生物多様性の損失を阻止する
- ⑯持続可能な開発のための平和で包摂的な社会を促進し、すべての人々に司法へのアクセスを提供し、あらゆるレベルにおいて効果的で説明責任のある包摂的な制度を構築する
- ⑰持続可能な開発のための実施手段を強化し、グローバル・パートナーシップを活性化する

上記のうち、本計画で設定した「重点テーマ」と特に関連が深い目標は次のとおりである。

【重点テーマ1】「新たな日常」への対応：⑨⑩⑪

【重点テーマ2】「カーボンニュートラル」への貢献：⑫⑬

【重点テーマ3】「住まいのレジリエンス」の確保：⑪



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

(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、障がい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。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人を超える場合は、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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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人を超える場合は、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、被災者、失業等により収入が著しく減少した者等であって一定の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市町村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