

徳島市住生活基本計画（案）

（平成29年度～平成38年度）

平成30年3月

徳島市

目次

第1章 徳島市住生活基本計画の目的と位置づけ

1 計画の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	2

第2章 徳島市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題

1 人口・世帯の動向	3
2 住宅の状況	6
3 居住水準・住環境水準の状況	9
4 住宅及び住環境に関する意識	11
5 市営住宅の状況	22
6 その他諸問題	28
7 課題と問題点の整理	29

第3章 住生活に関する基本的な方針

1 基本的な方針	31
2 住生活基本計画の目標	31

第4章 具体的な施策

1 安全・安心な住まいとまちづくり	34
2 住宅セーフティネットの機能強化	37
3 ストック活用市場の活性化	40

第5章 計画的の推進体制

1 計画の推進体制	42
2 役割分担と連携	42

別紙 1	43
------	----

別紙 2	44
------	----

別紙 3	45
------	----

別紙 4	47
------	----

第1章 徳島市住生活基本計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

我が国の住宅政策については、「住宅建設計画法」の下で住宅の供給を図ることにより、「量」的な充足については一定の成果を上げてきました。しかしながら、少子高齢化の急速な進展、地球規模での環境問題の深刻化など、新たな課題に対応していくためには住宅及び居住環境の「質」の向上を図る必要があります。

また、格差社会の進行などにより、住宅困窮者が多様化する中で、公平かつ的確な住宅セーフティネットの確保を図っていくことも求められています。

このような中、平成18年6月には「住生活基本法」が制定され、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換を図る道筋が示されました。同法に基づき、国が「住生活基本計画（全国計画）」を策定し、さらに全国計画に基づいて「徳島県住生活基本計画」が策定されました。

徳島市においても、国・県の計画に基づき、平成20年3月に徳島市住生活基本計画を策定し、市民の住生活の質の向上の促進に関する施策に取り組んできました。

平成25年3月に第2次計画を策定し、当初計画から10年が経過した今日、人口減少や少子高齢化の問題の深刻化、長期にわたる経済状況の低迷など、住宅・住生活を取り巻く環境は大きく変わっており、新たな課題に対する的確な対応が求められています。

この間、平成23年3月に東日本大震災で想定を大きく超える被害が発生し、平成28年4月には熊本地震が、同年12月に糸魚川市で大規模火災が発生するなど、市民の防災に対する意識が高まり、生命や財産を守るために必要な施策も求められています。さらに、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行、平成29年10月には「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が改定されるなど、住宅を取り巻く制度環境も大きく変化しています。

このような状況を踏まえ、徳島市の住宅・住環境に係る多様な課題に対して的確に対応する施策を示し、市民が安心して生活できる住まいづくり・まちづくりを計画的、総合的に推進していくことを目的として本計画を策定します。特に重要となる、住宅セーフティネットの確保については、市営住宅を中心として今後の方向性を示します。

2 計画の位置づけ

「徳島市住生活基本計画」は、国及び徳島県の「住生活基本計画」、「徳島市まちづくり総合ビジョン」を上位計画とし、「徳島市耐震改修促進計画」、「徳島市高齢者福祉計画及び介護保険事業計画」、「徳島市障害者計画及び徳島市障害福祉計画」等との連携を図り、徳島市全体の住宅施策に関する指針として位置づけます。

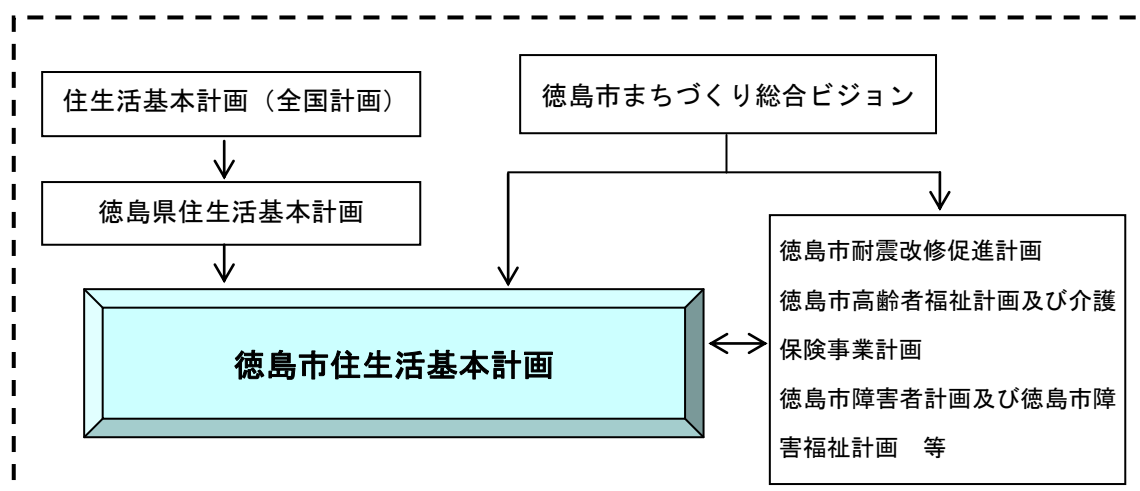


図 1-1 徳島市住生活基本計画の位置づけ

3 計画期間

本計画は、平成 29 年度から平成 38 年度までの 10 年間を計画期間とします。なお、今後の社会経済情勢の動向、あるいは、施策の効果をふまえて概ね 5 年後に見直しを行うものとし

第2章 徳島市の住宅・住環境を取り巻く現状と課題

1 人口・世帯の動向

1-1 人口の動向

- 人口は平成7年をピークに減少傾向にあります（国勢調査ベース）。
- 少子高齢化は今後ますます進行するので的確な対応が必要です。

平成27年国勢調査による本市の人口は、258,554人で、平成7年まで増加していますが、それ以降は減少傾向に転じ、今後も減少傾向が続くと予想されています。

年齢別で見ると、15歳未満の人口は昭和50年をピークに減少が続く一方で、65歳以上の人口は一貫して増加しています。今後、少子高齢化はますます進行すると予測され、高齢化対策や少子化対策が重要となっています。

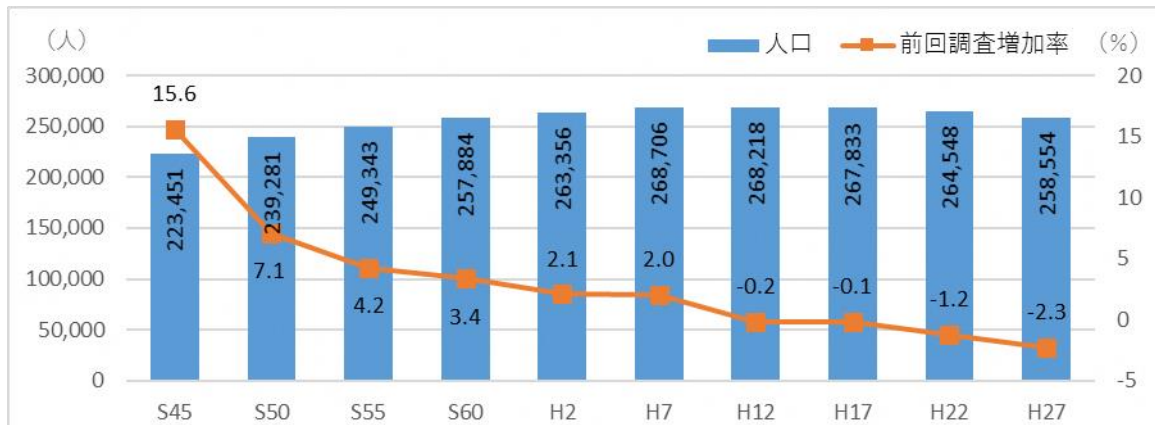


図2-1 徳島市の人口動向（資料：国勢調査）



図2-2 年齢別人口構成の動向（資料：国勢調査 不明含まず）

1-2 世帯数の動向

- 世帯数は増加傾向、世帯人員は減少傾向にあります。
- ひとり親世帯は2,000世帯程度となっています。
- 年収300万円未満世帯の割合が高く、特に借家世帯で顕著です。

平成27年現在の世帯数は、115,015世帯、1世帯あたりの世帯人員は、2.25人/世帯となっており、昭和45年以降世帯数は増加、世帯人員は減少しています。今後もこの傾向は続き、世帯数は増加、世帯人員は減少すると予想されます。

ひとり親世帯の世帯数は、平成17年に急増しましたが、平成12年～平成27年の推移では着実に増加する傾向にあります。

また、収入階層区分世帯状況についてみると、持家、借家ともに年収300万円未満の世帯が最も多く、特に借家では6割強を占めています。

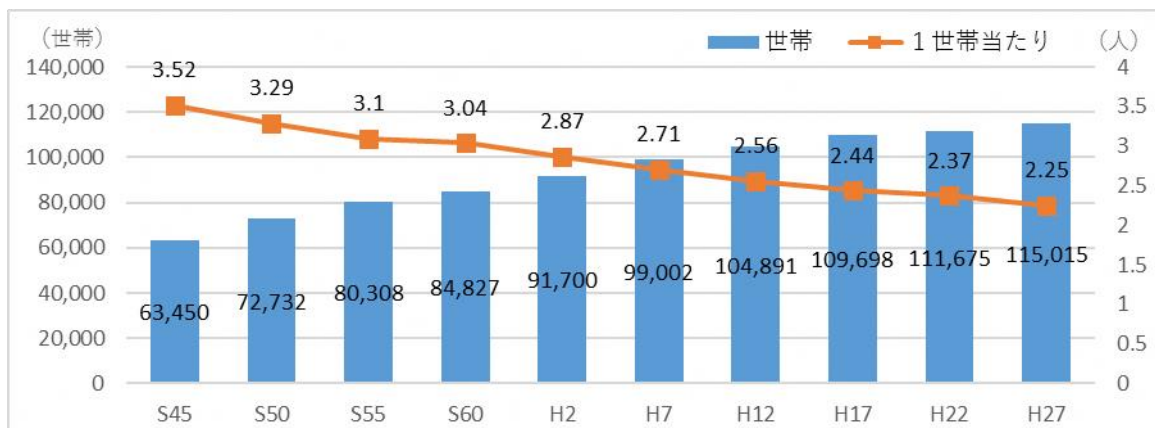


図2-3 世帯動向 (資料: 国勢調査)

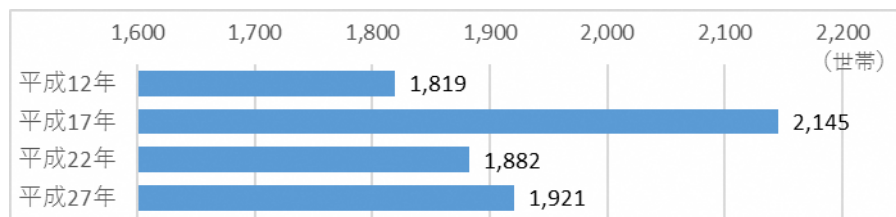


図2-4 ひとり親世帯の動向 (資料: 国勢調査)



図2-5 収入階層別世帯状況 (資料: H25年住宅・土地統計調査)

1-3 高齢者等の状況

- 高齢者同居世帯数は、平成12年から約1.4倍に増加しています。
- 高齢者のみの世帯の増加が顕著でハード・ソフト両面で高齢者対策が急務です。
- 障害者は増加傾向にありその対策が必要です。

高齢者同居世帯数の推移をみると、平成12年の32,085世帯から平成27年の44,073世帯へと約1.4倍に増加しています。

また、平成12年から平成27年までの高齢者夫婦のみ世帯数は約1.6倍となり、高齢単身世帯は約1.8倍になっています。

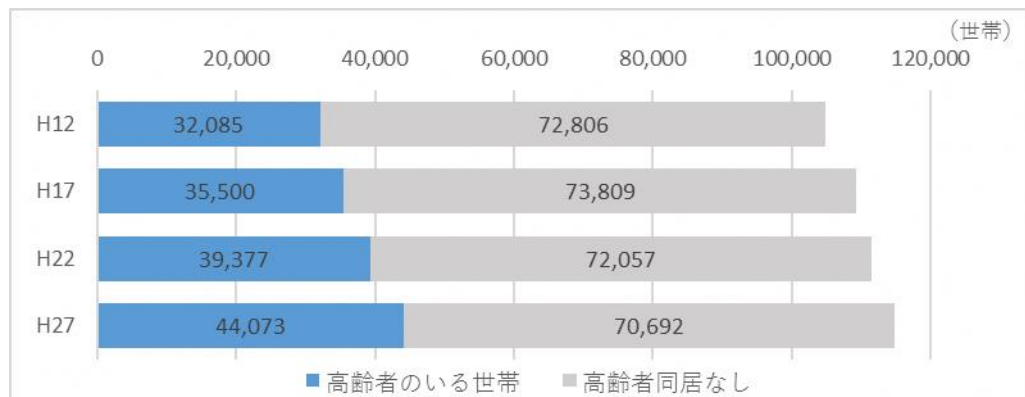


図2-6 高齢者の同居状況 (資料: 国勢調査 高齢者は65歳以上)

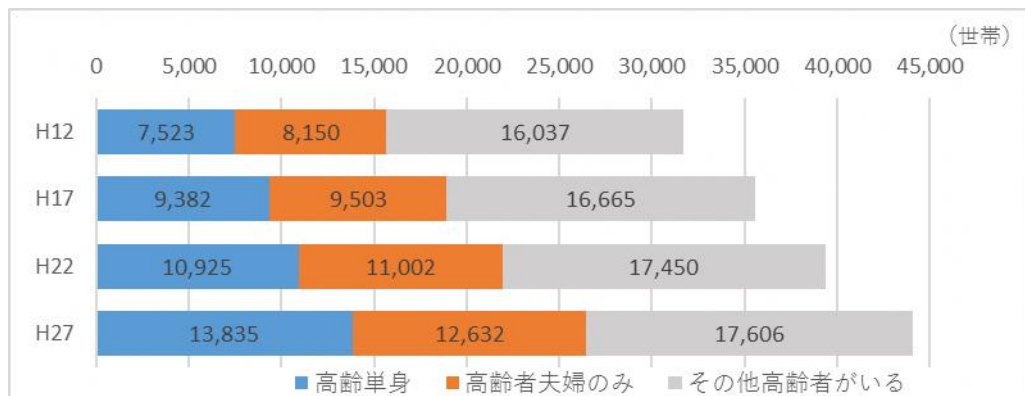


図2-7 高齢者夫婦のみ世帯・高齢者単身世帯の状況 (資料: 国勢調査 高齢者は65歳以上)

本市の昭和55年から平成26年までの障害者の推移をみると、障害者数は、身体障害者、知的障害者ともに増加傾向にあります。

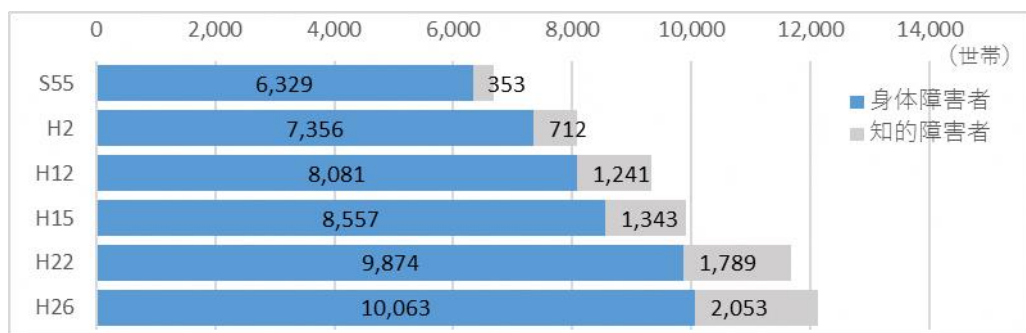


図2-8 障害者の動向 (資料: 徳島市障害福祉課)

2 住宅の状況

2-1 住宅ストック

(1) 所有関係別住宅戸数

●徳島市で持家の世帯は、住宅全体の約6割を占めています。

農山村の多い徳島県では、持家の割合が72.8%となっていますが、その中でも都市化が進む徳島市において持家率は58.7%となっています。

徳島市の借家の中で最も割合が高いのは民営借家で34.7%、県内民営借家の60%を占めています。また、公営住宅の割合は、四国四県都のなかで最も高くなっています。

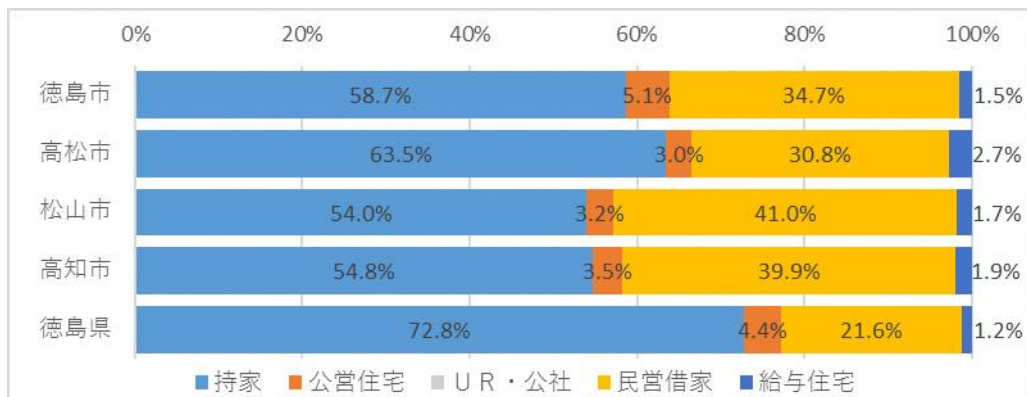


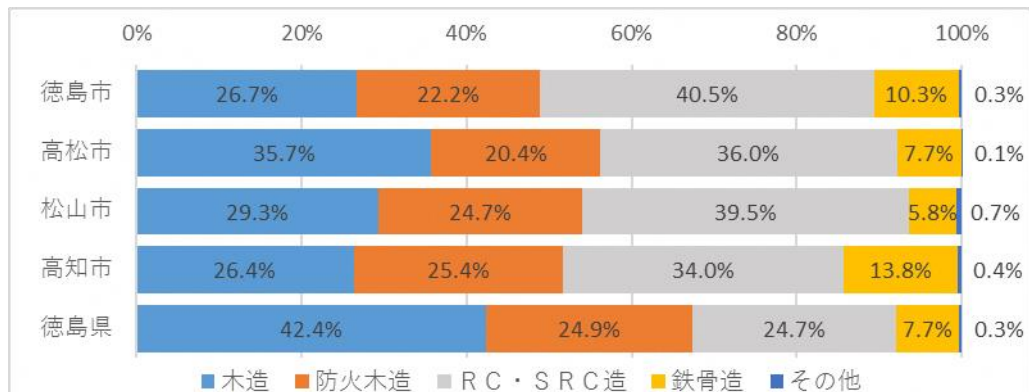
図2-9 所有関係別住宅戸数の割合 (資料：H25年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅の構造別状況

●徳島市の住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高く、住宅環境の耐火性が優れています。

平成25年現在、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が全体の40.5%を占めていて最も高く、次いで、木造の26.7%となっています。

徳島県や四国四県都との比較でも、徳島市の住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高く、防火性が高いと言えます。



※1 防火木造：柱・はりなどの骨組みが木造で屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの。

※2 RC・SRC造：鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造。

図2-10 構造別住宅戸数の割合 (資料：H25年住宅・土地統計調査)

(3) 年代別住宅の状況

●徳島市において旧耐震基準（S56年5月以前）で建築された住宅は全体の約3割です。

平成25年現在、昭和56年から平成2年建設の住宅が最も多く、次に平成3年から平成12年となっています。旧耐震基準制度の下で建築された住宅は平成25年時点で、全体の31.3%あり、その耐震対策が必要です。

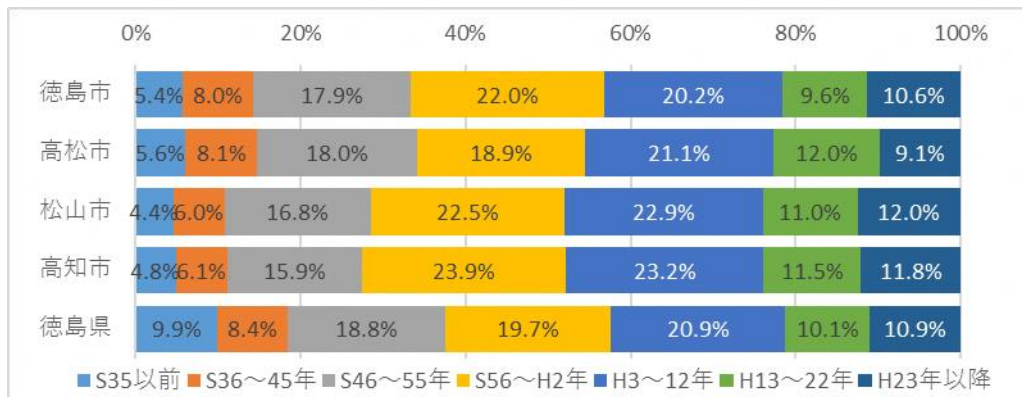


図2-11 年代別住宅戸数の割合（資料：H25年住宅・土地統計調査）

(4) 空き家率の状況

●徳島市での空き家率は高くその活用が求められます。

平成25年現在、徳島市の空き家率は17.3%、借家のそれは、22.9%と多く、その活用が課題となっています。

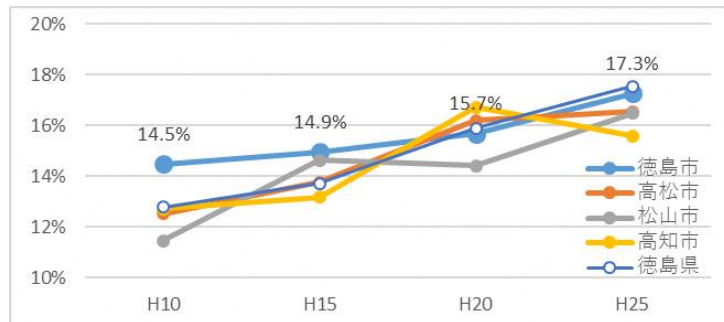


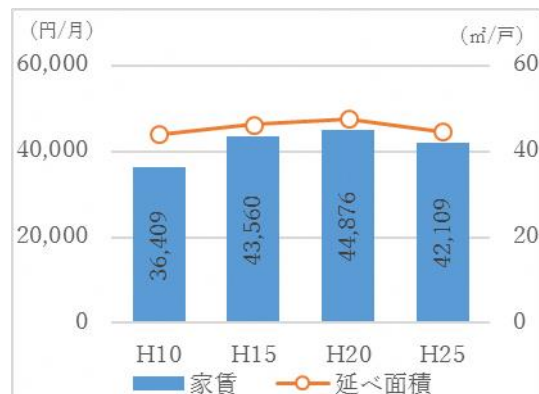
図2-12 空き家率の推移（資料：住宅・土地統計調査）

(5) 借家状況

●借家の平均値は世帯人員1.67人、面積45㎡、家賃は42,109円です。

H25年住宅・土地統計調査によると、借家の平均は面積が44.5㎡、世帯人員は1.67人／戸です。平均値において、最低居住面積水準^{別紙1}28.9㎡は満たしていますが、誘導居住面積水準^{別紙2}52.8㎡には達していません。また、家賃の平均は42,109円です。

図2-13 借家・家賃床面積推移（資料：住宅・土地統計調査）



2-2 住宅フロー

● 新設住宅着工戸数は平成10年代の水準に戻りつつあります。

徳島市の新設住宅着工数は、バブル崩壊以降減少に転じ、阪神・淡路大震災後の10年度以降、平成18年度まで2,300戸程度で推移していました。リーマンショックの影響を受けた平成20年以降しばらくの間、住宅着工数は低位で推移してきましたが、平成25年度以降やや持ち直し、平成28年度は2,275戸となっています。

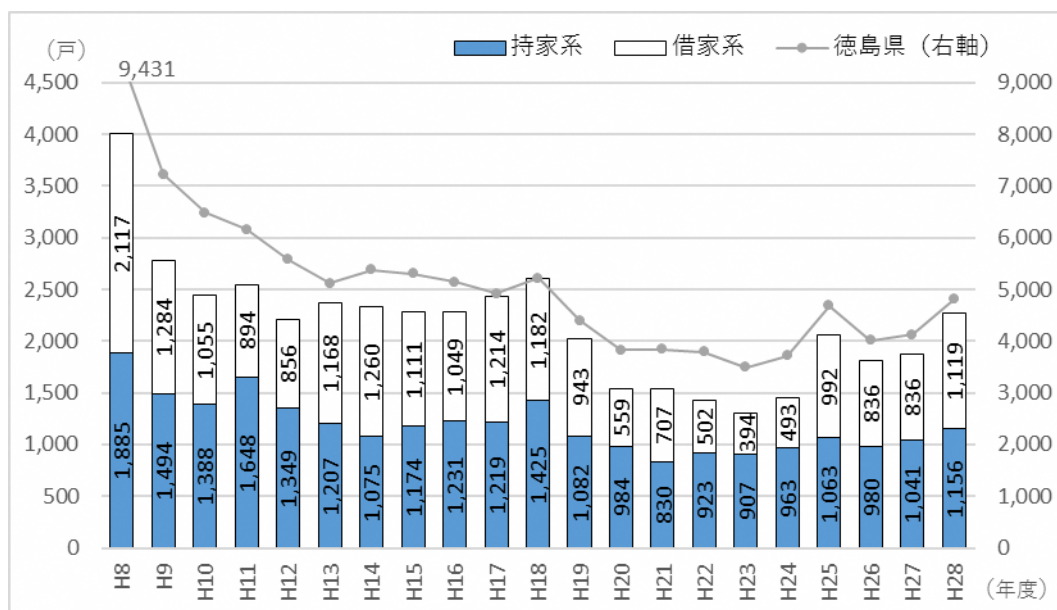


図2-14 新設住宅着工戸数の推移 (資料: 建築着工統計)

3 居住水準・住環境水準の状況

3-1 居住水準の状況

- 最低居住面積水準未済世帯 6,300 世帯の解消が必要です。
- 古い年代に建築された借家は建替えやリフォームが必要です。

本市の最低居住面積水準^(※3)未済世帯 6,300 世帯のうち、借家は 5,830 世帯となっていて、その解消が必要です。また、誘導居住面積水準^(※4)以上の割合は、持家で 77%、借家で 33%となっており、持家に比べて借家はストック改善や住み替えの必要性が高くなっています。

※3 最低居住面積水準：健康で文化的な住生活の基礎として、必要不可欠なものとして定められた住宅の水準。世帯人員に応じ、居住の構成や住戸規模などの水準が定められている。

※4 誘導居住面積水準：安定したゆとりある住生活を営むことができるよう、住宅の面積や設備の設置などの基準により定められた目標

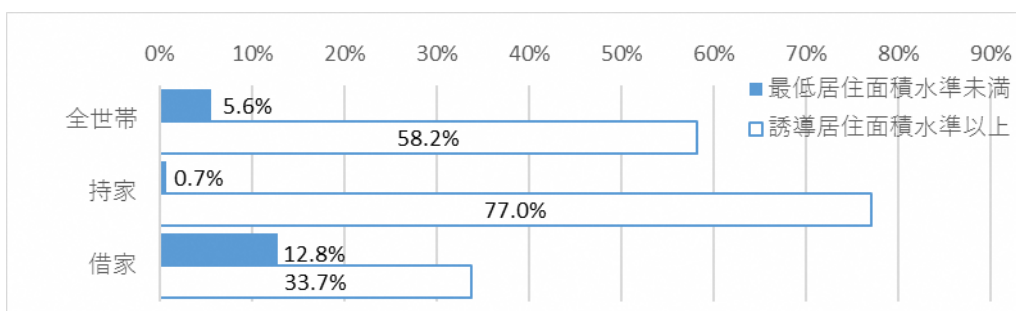


図 2-15 住宅所有関係別居住面積水準 (資料：H25 年住宅・土地統計調査)

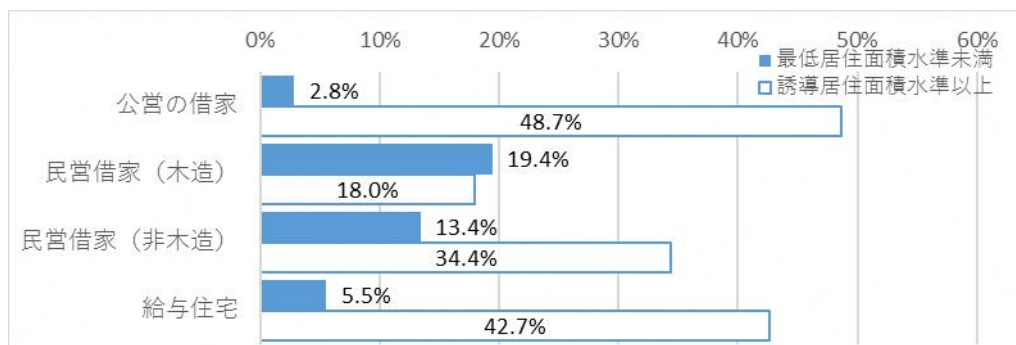


図 2-16 借家の種類別居住面積水準 (資料：H25 年住宅・土地統計調査)

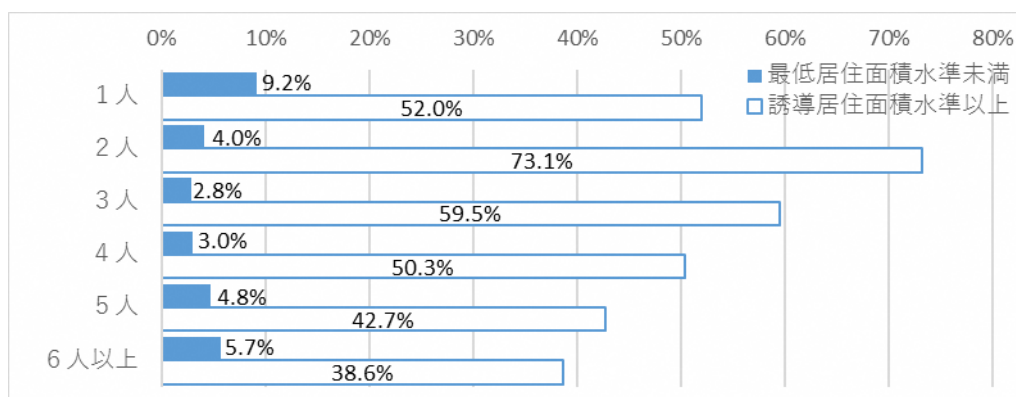


図 2-17 世帯人員別居住面積水準 (資料：H25 年住宅・土地統計調査)

3-2 住環境に関わる状況

(1) 4m未満の道路に接する住宅の状況

●4m未満道路に接する住宅の割合が、約4割を占めています。

住宅が接道する前面道路の幅員のうち4m未満の道路に接道する住宅は、徳島市では43.8%と約4割を占めています。災害時の避難経路の確保や、消火活動に支障があります。

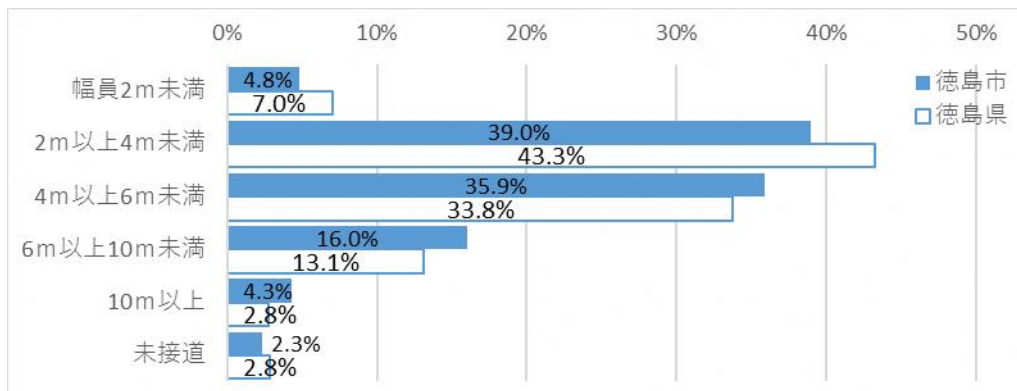


図2-18 徳島市及び徳島県の接道幅員別住宅の割合 (資料: H25年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅と公共公益施設との接近性

●医療機関と緊急避難所は、8割以上の住宅が1km圏内にあります。

住宅と公共公益施設との接近性をみると、徒歩圏内と考えられる1km以内で8割を超えているのは、医療機関と緊急避難所です。一方、駅は徒歩圏内と考えられる1km以内にある割合が2.5割程度で、公園、公民館・集会所などとあわせて平成20年から低下しています。

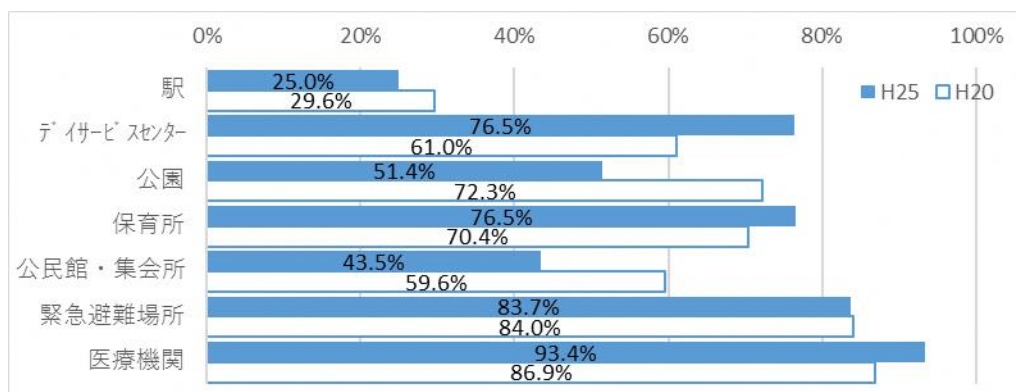


図2-19 住宅と公共公益施設の距離が1km以内の割合 (資料: H25年住宅・土地統計調査)

4 住宅及び住環境に関する意識

4-1 市民意識調査報告書による住宅及び住環境に関する市民の意識

平成 27 年に徳島市の将来像、市の施策に対する重要度・満足度、まちづくり等の課題に対する考え方について市民の意識調査*を実施しました。

その結果、徳島市が重点的に行うべき取り組みとして、住生活に関する分野では、子育て環境や高齢者・障害者福祉環境、防災対策に対する希望が高くなっています。

※：次期徳島市総合計画策定に関する市民アンケート調査

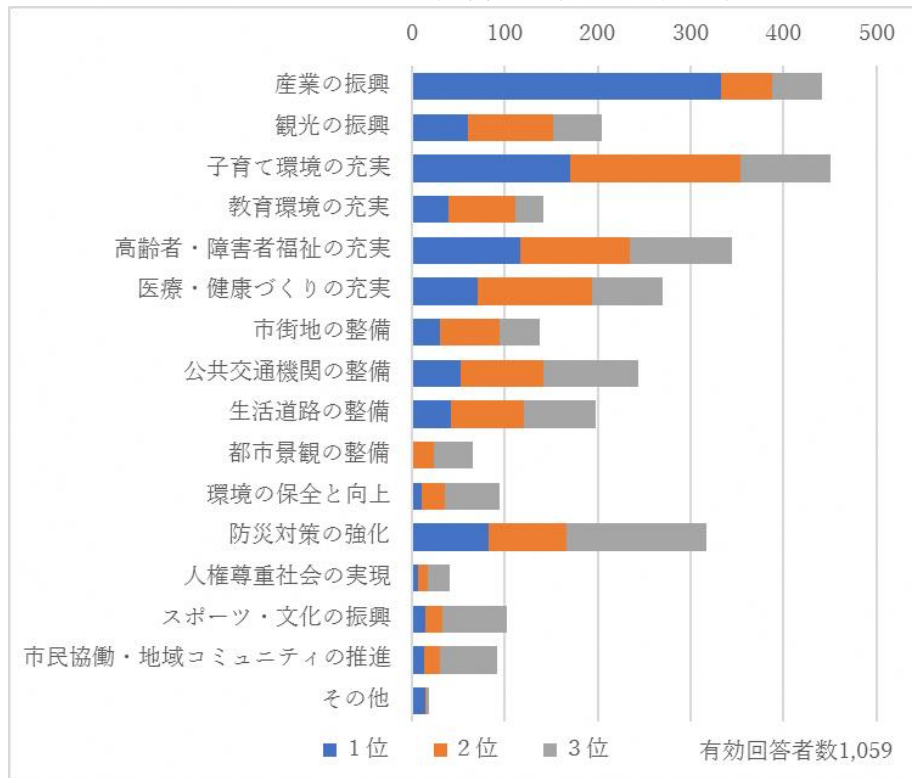


図 2-20 徳島市が重点的に取り組むべき分野 (資料：H27 市民意識調査)

徳島市での現在の暮らしは、全体として「暮らしやすい」傾向を示していますが、「どちらかといえば暮らしやすい」が最も多く、「暮らしやすい」の 2 倍近くに及んでおり、日常生活・将来を含めて少なからず不安をもたれていると考えられます。

また、その結果、重点的に取り組むべき分野として、産業の振興や子育て環境・高齢者等福祉の充実、防災対策の強化が上位になっています。

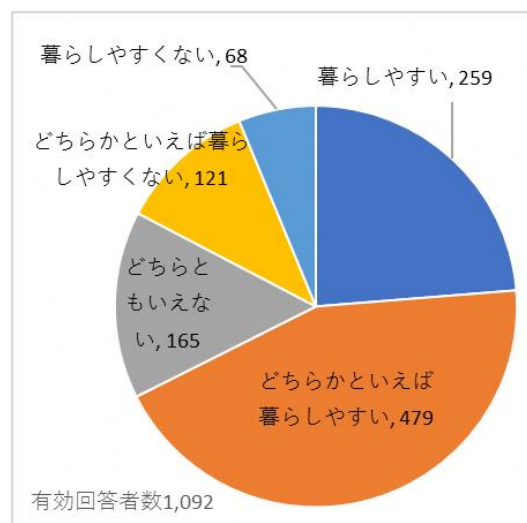


図 2-21 徳島市での暮らし (資料：H27 市民意識調査)

市民生活のなかで感じられている住宅環境等の整備状況については、「緑や水辺の多さ、買い物利便、生活基盤」には評価は高いものの、「災害への備え、娯楽施設等、働く場所」に不十分さを感じています。

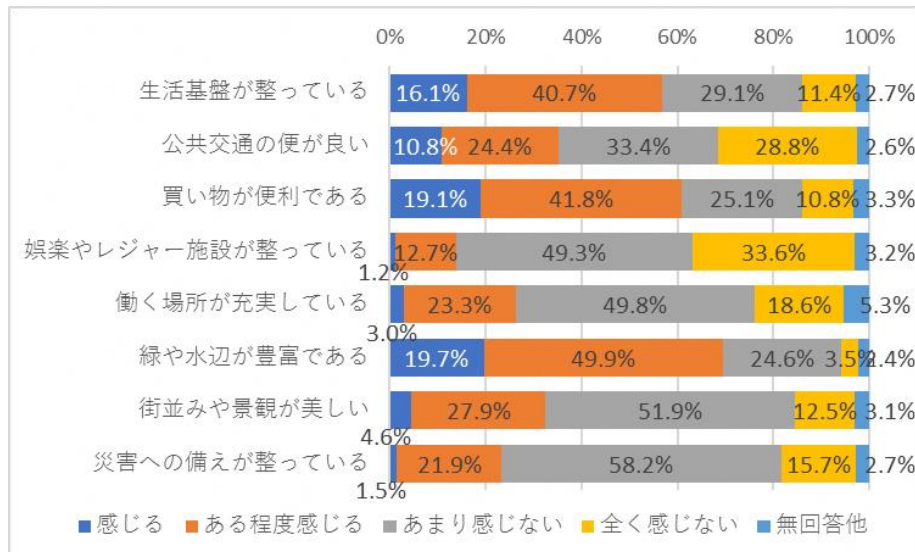


図 2-22 住宅環境に対する満足度 (資料: H27 市民意識調査)

徳島市が目指すべき将来のまちの姿イメージとしては、「安全安心」が突出しており、以下「にぎわい」「福祉」「観光」「子育て」などが続いています。

不十分さを感じられていることの充実期待のほか、子育て環境の充実にも強い意向がうかがえます。



図 2-23 徳島市の将来イメージ (資料: H27 市民意識調査)

子育て環境の充実に必要なものは、「経済的負担の軽減」が半数近くに及んでおり、住宅・福祉分野での対応が求められます。

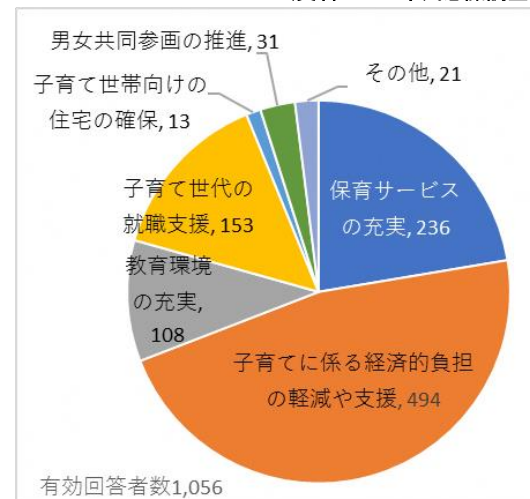


図 2-24 子育て環境の充実に必要なもの (資料: H27 市民意識調査)

4-2 徳島市住生活基本計画の見直しに向けた市民意向調査

徳島市住生活基本計画を見直すにあたり、平成29年8月に徳島市の住宅・住環境に対する評価や住宅政策の方向性などを聞くアンケート調査を実施しました。

調査対象：住民基本台帳より無作為に抽出した20歳以上の住民2,000人
調査方法：郵送配布・郵送回収
実施時期：平成29年8月 回収数：725通（回収率：36.3%）
設問内容：回答者の属性／現在の住まいについて／所有している空き家について／防災対策について／市営住宅について／これからの住まい方について／住宅施策について
地区設定：北部（応神・川内・加茂・渭北・渭東・沖洲） 西部（不動・佐古・加茂名・国府・南井上・北井上） 南西部（内町・新町・西富田・東富田・八万・上八万・入田） 南東部（昭和・津田・勝占・多家良）

この市民アンケート調査で出された主な意見は以下の通りです。

（1）防災対策について

- 防災面の不安では、津波・水害時の避難に対する不安が最も高く、特に北部地区で非常に不安と感じている人が多くなっています。

現在の住宅や住環境において、「非常に不安である」の割合が最も高いのは、「津波・水害等災害時の浸水」の26.6%、次いで「津波発生時の倒壊・流出」の25.8%で、順位は平成24年とほぼ同じですが10%近く減少しています。また、「多少不安」を加えると「火災発生時の延焼」が最も多く、糸魚川市での大火災が影響している可能性があります。

「津波・水害等災害時の避難」について「非常に不安」と回答する人は、北部地区が最も多く、南東部地区が続いている点も第2次計画時と変わらないものの、地区間の差は小さくなっています。

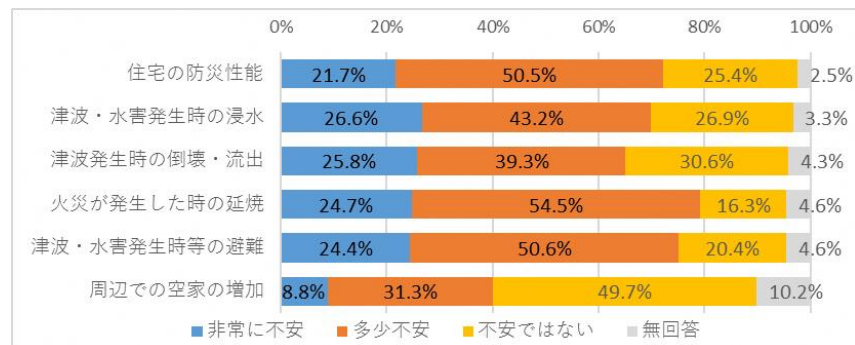


図2-25 防災面の不安 件数=725

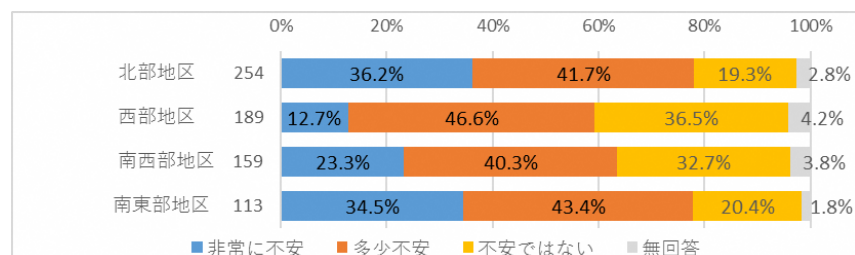


図2-26 地域別「津波・水害等災害時の避難」に対する不安

● 耐震性能の不安では、木造住宅に居住している世帯で非常に不安と感じている人が多くなっています。

木造住宅では「住宅の耐震性能」に対して25.1%の人が「非常に不安」とされ、平成24年から6%減少したものの、やや増加した「多少不安」の52.0%とあわせて77.1%の人が不安を感じています。

非木造住宅では14.7%の人が「非常に不安」と回答しており、木造住宅との差は13ポイントから10.4ポイントに低下しています。

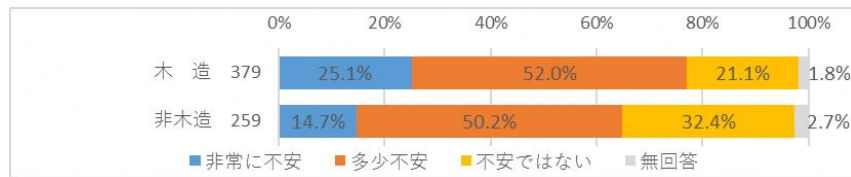


図2-27 構造別「住宅の耐震性能」に対する不安

● 耐震診断・改修をしない理由は、耐震性が確保されていると考えている割合が3割前後で最も多くなりました。

住宅の耐震診断を受けたことがない割合は、平成24年とほぼ同じで8割を超えており、耐震診断を受けない理由は、「耐震性が確保されていると考えているから」と「自分だけで診断の実施を決められないから」が最も高く、平成24年に第1位だった「改修費用は出せないから」は、第5位まで順位を下げました。

住宅の耐震改修を行ったことのある割合は、平成24年とほぼ変わらない約5%で、耐震改修を行わない理由は、「耐震性が確保されていると考えているから」が最も多くなり、「改修費用を出せないから」は平成24年の第1位から第3位に順位を下げました。

また、耐震改修を行わない理由として「どのような耐震改修をすればよいかわからないから」と回答した割合は、平成24年から約5%低下しました。

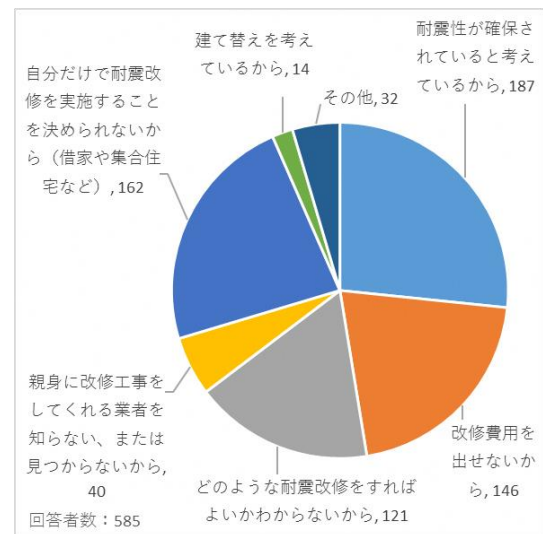
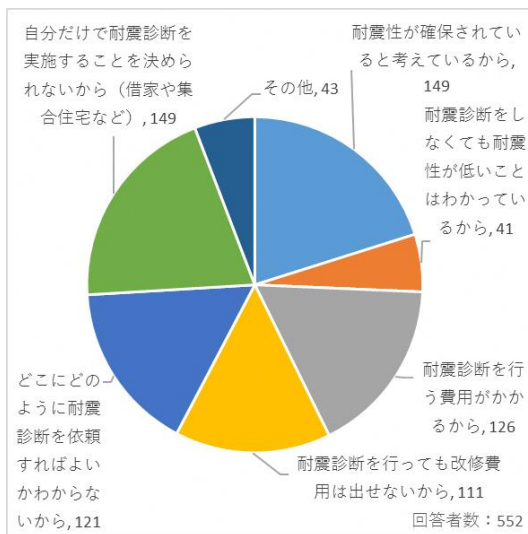


図2-28 耐震診断を受けない理由(複数回答)

図2-29 耐震改修を行わない理由(複数回答)

- 改修費用が出せないため耐震診断を行わない世帯が多かった持ち家では、耐震性が確保されていると考える世帯が最も多くなりました。
- 借家では、自分だけでは耐震診断の実施を決められないため受けていない世帯が多くなっています。

持ち家では、耐震診断を受けない理由として「耐震性が確保されていると考えているから」が34.6%で最も多くなっています。

借家では、「自分だけで耐震診断を実施することを決められないから」が83.6%で最も多くなっています。

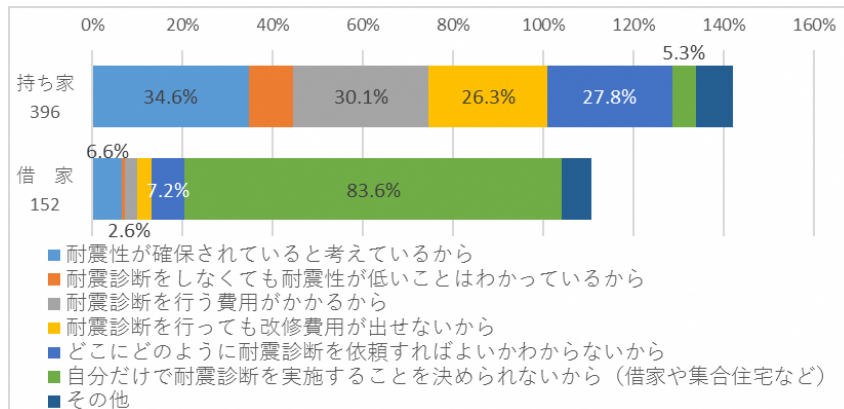


図2-30 住宅の所有関係別 耐震診断を受けない理由

- 耐震改修を行わない理由は、持ち家では、耐震性が確保されていると考える世帯が最も多くなりました。

持ち家では、耐震改修を行わない理由として、費用や改修方法の問題をあげる割合は平成24年とほぼ変わらず、「耐震性が確保されていると考えているから」が39.7%で最も多くなりました。

借家では、「自分だけで耐震改修を実施することを決められないから」が92.5%で平成24年から16ポイント増加し、最も多くなっています。

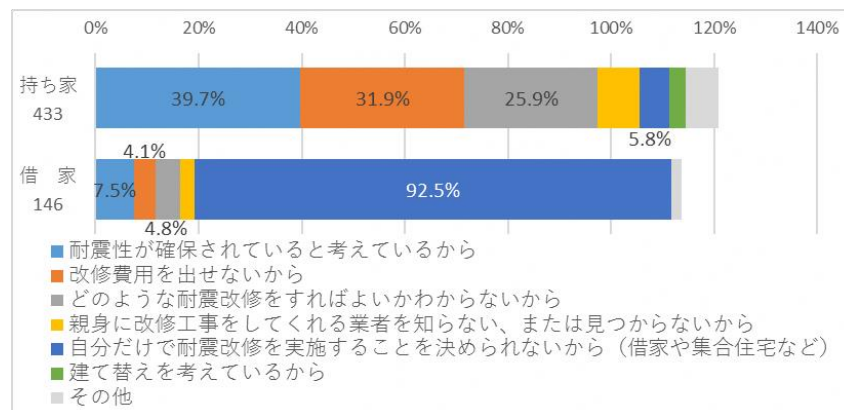


図2-31 住宅の所有関係別 耐震改修を行わない理由

● 耐震診断支援制度に対する認知度は平成 24 年に比べ向上し、耐震改修支援制度の認知度はほとんど変わりませんでした。

耐震診断支援制度に関しては、「利用したことがある」割合は増加し、「知っているが利用は考えていない」割合が低下するなど、利用意欲は高まる傾向にあります。

「制度があることは聞いたことがあるが内容までは知らない」の割合は、平成 24 年から約 6 ポイント低下し、「制度を知らない」割合も低下するなど、認知度も高まっています。

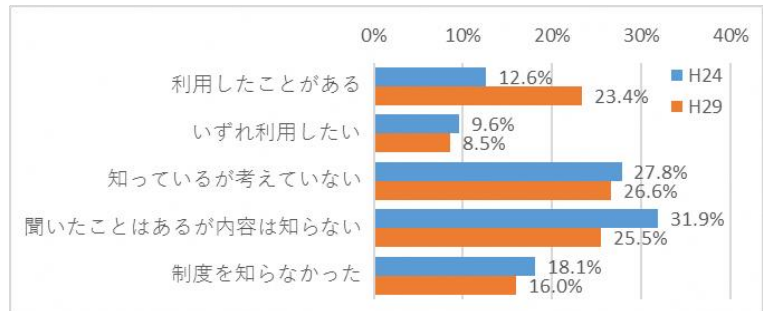


図 2-3 2 耐震診断支援制度の利用

耐震改修支援制度に関しては、「利用したことがある」割合は増加したものの、「いずれ利用したい」割合はほぼ同じくらい低下しています。

「制度を知らない」割合は平成 24 年から約 1 ポイント増加しましたが、「制度があることは聞いたことがあるが内容までは知らない」は約 2 ポイント減少しています。

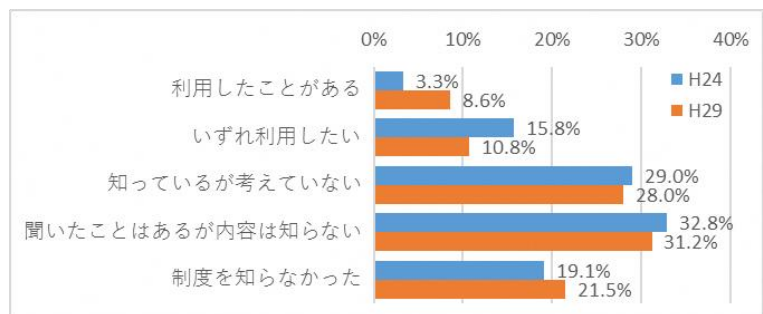


図 2-3 3 耐震改修支援制度の利用状況

● 避難場所や避難場所に行ったことのある市民の割合は増加、「避難場所を知らない」と回答した割合は減少し、認知度は向上しています。

避難する避難場所については、「避難場所の場所も行き方も知っており、行ったことがある」の割合が半分近くを占め、「避難場所の場所も行き方も知っているが、行ったことがない」割合とあわせると 3/4 に達し、「避難場所を知らない」割合は平成 24 年から減少するなど、認知度は向上しています。

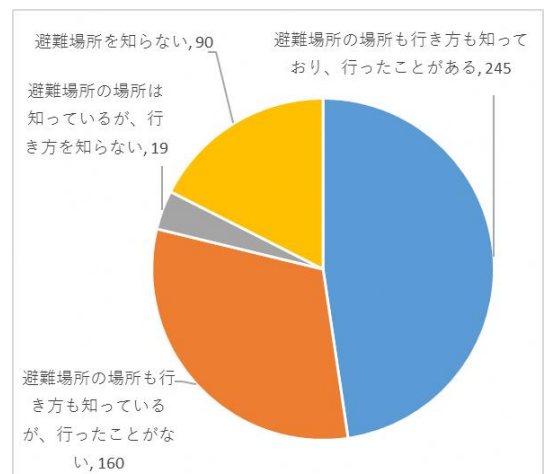


図 2-3 4 避難場所の認知度

● 避難場所に対する不安は、到達距離よりも安全性や広さにより重きをおかれるようになっていきます。

避難場所や避難経路に対する不安な点は、「避難場所の安全性が不安」、「避難場所の広さが十分かどうか不安」「避難場所までの距離が遠い」の順に変化はありませんが、広さと距離の差が広がっており、安全性や広さを重視する傾向にあります。

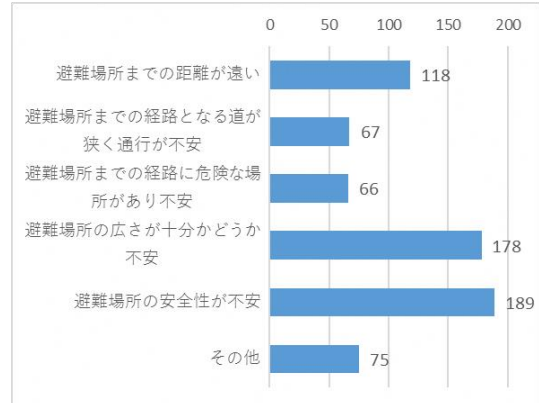


図 2-35 避難場所や避難経路に対する不安点

● 今後、重点的に進めるべき防災対策として安全な避難場所の整備・確保のほか、安全な避難路の整備・確保を望む声が高まっています。

今後進めるべき住宅や住環境における防災対策のトップは「安全な避難場所の整備・確保」で、平成 24 年から変化はありませんが、「狭あい道路の整備など安全な避難路の確保」が「木造住宅の耐震化」を上回るまで増加し、「家具の転倒防止など簡単にできる地震対策の促進」とあわせた 4 点を主要な対策として考えています。

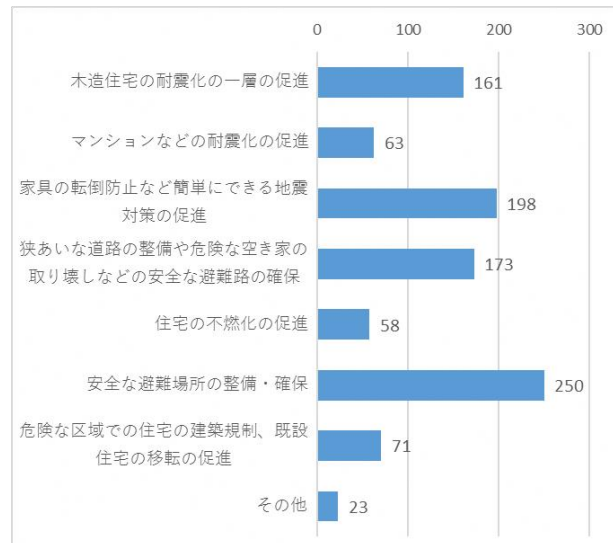


図 2-36 今後進めるべき防災対策（複数回答）

(2) 市営住宅について

- 市営住宅が担うべき今後の役割では、より低所得者の居住の安定を高める役割に加え、高齢者をはじめとした住宅の確保に配慮を要する市民の居住の安定の確保を重視していくことが求められています。

市営住宅が担うべき今後の役割では「高齢者が住み慣れた地域において安心して住み続けられるための役割」が、「より低所得で住宅に困窮している市民の居住の安定を高める役割」をわずかですが上回り、「ひとり親など住宅の確保に配慮を要する市民の居住の安定を高める役割」が増加しました。



図2-37 市営住宅が今後担っていくべき役割 (複数回答)

(3) これからの住まい方について

- 市民全体で高い居住継続の意向が続くなか、20代における住み替え意向は高い水準を維持しています。

今後の住まい方の意向について、市民全体では「現在の家に住み続ける」、「家を建て替える」、「リフォームを行う」の現在の場所に住み続ける意向の割合が全体の7割を占めています。

20代では、「現在とは別の場所に住み替える」と回答した割合が最も多い傾向は、平成24年と変わりませんが、20代と同じくらいの住み替え意向のあった30代は大きく減少しました。

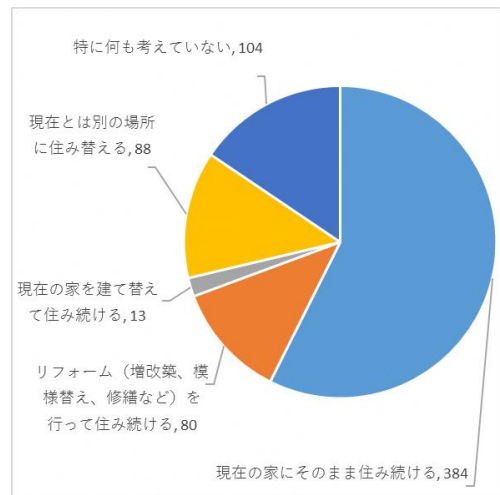


図2-38 居住継続意向

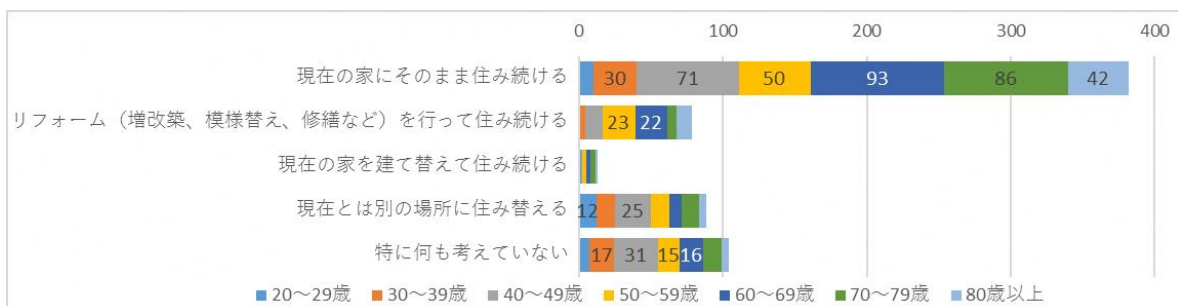


図2-39 年齢別の居住継続意向

● 住み替える場合の場所は、徳島市内と回答した割合は6割弱を占めています。

「別の場所に住み替える」場合にも、住み替え場所は「現住所周辺」と「徳島市内」をあわせると、6割弱※を占めており、市民の大半は市内に住み続けることを考えています。
※：第一順位換算

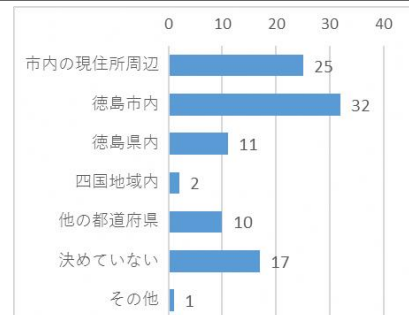


図2-40 住み替える場合の場所 (複数回答)

- 実現してみたい暮らしでは、車利用が少なく歩いて暮らすことが最も重視され、老後も自立して生活できる暮らしの2つが突出しています。
- 自然エネルギー活用など環境に配慮することより、プライバシーを重視する市民が多くなっています。

今後、住宅や住宅場所の選択、建替え・リフォームなどを行うこととなった場合に、実現してみたい暮らし方・重視したい項目では「買い物や通院が歩いていける範囲で可能であり車利用の少ない」が第1位で、「老後も自立して生活できる」の2つが突出しています。

平成24年には第3位だった「自然エネルギーの活用など環境に配慮する」は、6位まで後退し、「プライバシーを重視する」傾向が強まりました。

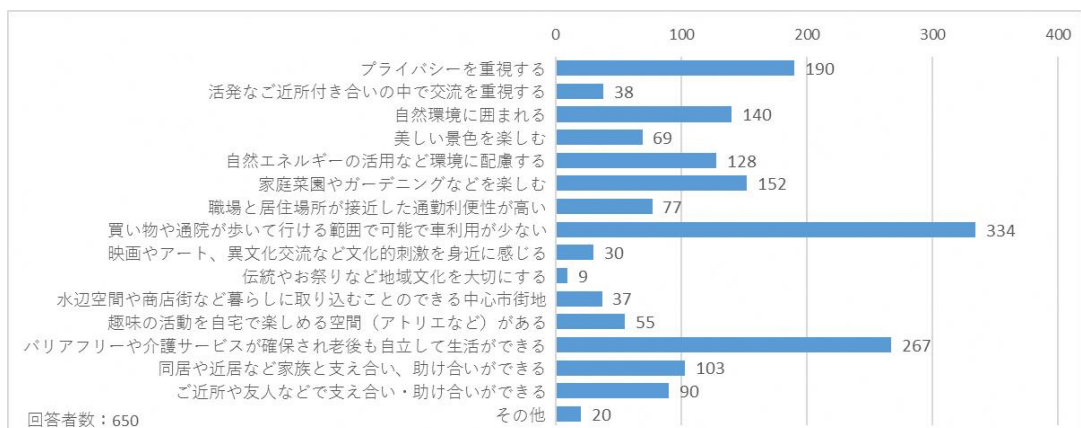


図2-41 今後、住宅や住宅場所の選択、建替え・リフォームなどを行うこととなった場合に実現してみたい暮らし方・重視したい項目 (複数回答)

今後取り組んでみたい環境に配慮した工夫や対策については、平成24年には「太陽光発電など自然エネルギーの活用」が第1位でしたが、「給湯設備・電化製品等の省エネ」に転換したほか、「特にない」の割合が増加しました。

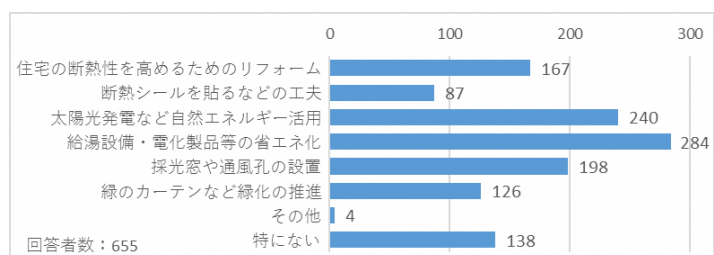


図2-42 今後取り組んでみたい環境対策

(4) 徳島市の住宅政策に必要な視点について

● 高齢者が安心して暮らすことができるケアやサービス付き住宅の供給や住宅の防災面の取り組みが住宅政策に必要な視点としてあげられています。

徳島市の住宅政策に必要な視点では、平成 24 年に第 1 位の「高齢者が安心して暮らすことのできるケアやサービス付住宅の供給」に「若者の定住が進むような住宅支援」がほぼ並ぶレベルまで増加し、第 3 位は「人口減少などで増加する空き家の活用」になりました。また、「防災面の取り組み」は、第 2 位から第 6 位に後退しています。

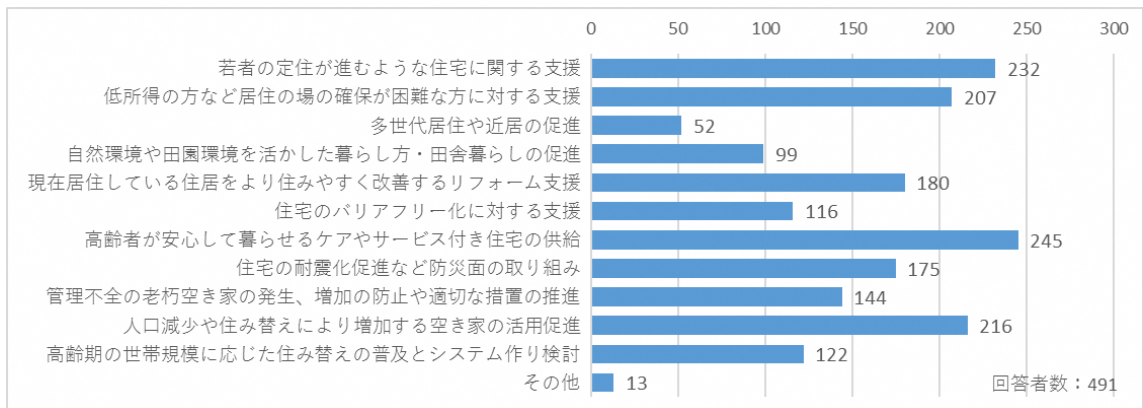


図 2-4 3 徳島市の住宅政策に必要な視点 (複数回答)

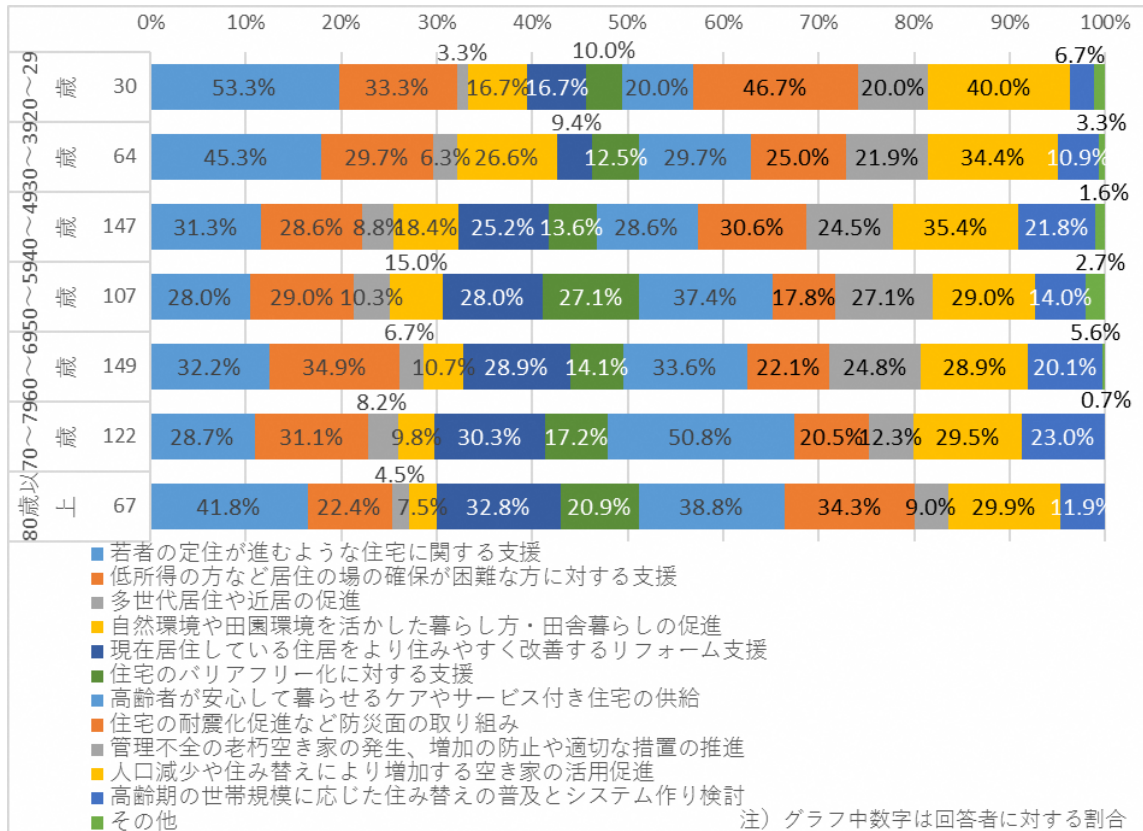


図 2-4 4 年齢別の徳島市の住宅政策に必要な視点 (複数回答)

- 若者定住に関する支援を住宅政策に必要な視点として重視しているのは、20～30 歳代と 80 歳以上となっています。
- 防災面の取り組みを重視しているのは、20 歳代です。
- 空家活用への取り組みを住宅政策に必要な視点として重視する年代は、60 歳代から 50 歳代に変わっています。
- 高齢者が安心して暮らすことができるケアやサービス付き住宅の供給が住宅政策に必要な視点として重視する年代は、70 歳代と 50 歳代に特化しています。

徳島市の住宅政策に必要な視点について年齢別にみると、20 歳代では「若者の定住が進むような住宅に関する支援」が 53.3%で平成 24 年の第 2 位から最も多くなりました。第 2 位は「住宅の耐震化促進など防災面の取り組み」で 46.7%となっています。

30 歳代では「若者の定住が進むような住宅に関する支援」が 45.3%で最も多く、平成 24 年に最も多かった「住宅の耐震化促進など防災面の取り組み」(25.0%)と「人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進」(34.4%)は、それぞれ第 6 位、第 2 位に後退しました。

40 歳代では「人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進」が 35.4%で最も多く、平成 24 年に最も多かった「住宅の耐震化促進など防災面の取り組み」は 30.6%で第 3 位になっています。

50 歳代では「高齢者が安心して暮らせるサービス付き住宅の供給」が 37.4%で最も多くなり、平成 24 年に第 1 位の「若者の定住が進むような住宅に関する支援」は、「現在居住している住居をより住みやすく改善するリフォーム支援」とともに 28.0%で第 4 位になっています。

60 歳代では「低所得の方など居住の場の確保が困難な方に対する支援」が 34.9%で最も多く、平成 24 年に第 1 位の「人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進」は、「現在居住している住居をより住みやすく改善するリフォーム支援」とともに 28.9%で第 4 位になっています。

40 歳代～60 歳代では 40%を超える分野がなく、施策ニーズの多様性が増しています。

70 歳代では「高齢者が安心して暮らすことのできるケアやサービス付住宅の供給」が過半を占め、80 歳以上になると「若者の定住が進むような住宅に関する支援」が最も多くなっています。

5 市営住宅の状況

- 市営住宅管理戸数のうち、耐火構造住宅が大半を占め防火性は高くなっています。
- 耐用年数を過ぎた木造住宅が26戸残っており、建物の老朽化や設備の劣化が課題となっています。
- 昭和40～50年代に耐火構造住宅が多く建設されており、25～35年後に耐用年限を迎える住宅が多く存在しています。

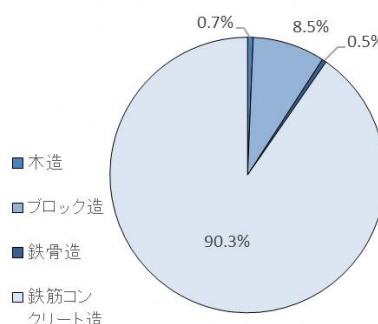
平成29年4月1日現在、徳島市は37団地3,953戸の市営住宅を管理しています。

9割以上が鉄筋コンクリート造となっており防火性は高くなっていますが、木造住宅も26戸残っています。

表2-1 市営住宅構造別管理戸数 (H29.4.1資料：徳島市住宅課)

区分	市営住宅	比率
木造	26	0.7%
ブロック造	336	8.5%
鉄骨造	20	0.5%
鉄筋コンクリート造	3,571	90.3%
低層	1,053	26.6%
中層	2,252	57.0%
高層	266	6.7%
合計	3,953	100.0%

(単位：戸)



木造住宅は全て昭和30年代以前に建設されており、老朽化が進んでおります。

簡易耐火構造住宅は、主として昭和30～40年代に、耐火構造住宅は、昭和40～50年代に建設されていることから、30～40年間後に耐用年限を迎える住宅が多数存在しています。

表2-2 市営住宅構造・年代別状況 (H29.4.1資料：徳島市住宅課)

(単位：戸)

	総数	昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代	昭和50年代	昭和60年～平成5年	平成6年～15年	平成16年～
木造	26	1	25	0	0	0	0	0
簡易耐	356	44	131	161	15	5	0	0
耐火構	3,571	90	96	1,270	1,481	318	260	56
総数	3,953	135	252	1,431	1,496	323	260	56

- 徳島市内の市営住宅と県営住宅の合計の世帯数比は、四国四県都の中で最も高くなっています。
- 市営住宅の3/4は旧耐震基準で建てられています。

徳島市の世帯数に占める市営住宅の割合は、四国四県都の中で最高です。また、県営住宅を含めた割合においても同様です。

表2-3 四国四県都の市営住宅管理戸数 (H29.4.1資料：徳島市住宅課)

	世帯数	市営住宅	世帯数に占める市営住宅の割合	市内にある県営住宅	市営住宅と県営住宅の合計	世帯数に占める割合
徳島市	118,609	3,953	3.3%	2,439	6,392	5.4%
高松市	185,140	4,221	2.3%	4,426	8,647	4.7%
松山市	233,412	4,759	2.0%	2,263	7,022	3.0%
高知市	154,102	4,813	3.1%	2,175	6,988	4.5%

耐震状況をみると、新耐震基準（昭和 56 年 6 月）以降に建設されたものが 1,085 戸、新耐震基準以前に建設されたものが 2,868 戸です。耐震診断の結果、ほとんどの住宅が壁式構造で、構造耐震指標で必要とされている耐震性を備えていることが確認されています。一方、指標を満たさないラーメン構造の住宅については、耐震改修しています。

表 2-4 市営住宅耐震状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

構造	種別	構造方式	新耐震基準以降		新耐震基準以前		計	
			棟数	戸数	棟数	戸数	棟数	戸数
木造			0	0	21	26	21	26
ブロック造			0	0	71	336	71	336
鉄骨造			7	11	5	9	12	20
鉄筋コンクリート造	低層	壁式	162	358	267	695	429	1,053
	中層	ラーメン	0	0	12	234	12	234
		壁式	49	590	76	1,428	125	2,018
	高層	ラーメン	3	126	2	140	5	266
	計		214	1,074	357	2,497	571	3,571
合計			221	1,085	454	2,868	675	3,953

市営住宅の設備状況をみると、昭和 20～30 年代に建設された古い住宅を中心に、浴室のない住戸が 244 戸や汲み取り便所の住戸が 304 戸でそれぞれ概ね 100 戸減少しましたが、単独浄化槽の住戸が 2,000 戸残っているなど、居住性能に課題が残っています。

表 2-5 市営住宅設備状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

管理戸数	浴室なし	汲み取り便所	単独浄化槽
3,933	244	304	1,999
100.0%	6.2%	7.7%	50.8%

(単位：戸) 管理戸数は店舗等 20 戸を除く

- 市営住宅入居者の世帯状況は、単身世帯の割合が最も高く、特に単身の高齢者は増加し続けています。
- 市営住宅の間取りは 3DK、3K が多くなっています。
- 狭い住宅に住んでいる多人数世帯がみられます。

市営住宅に住む世帯状況の割合は、単身世帯が最も高く 53.1%、二人世帯が 27.9% と二人世帯までで約 8 割を占め、世帯の少人数化が進行しています。

間取りは 3DK、3K の住宅が多くなっていますが、住戸面積別世帯人員構成についてみると、単身世帯で 70 m²以上に住む世帯は平成 24 年とほぼ同じ 104 世帯ですが、4 人以上の世帯で 40 m²未満に住む世帯は平成 24 年の 1/2 の 19 世帯に減少しています。

表 2-6 市営住宅住戸面積別世帯構成 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

世帯人数	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	総計
計	1,802	945	379	199	47	13	4	3	3,392
割合	53.1%	27.9%	11.2%	5.9%	1.4%	0.4%	0.1%	0.1%	100.0%
～40m ² 未満	381	197	46	16	3	0	0	0	643
40～50m ² 未満	292	96	30	21	3	0	0	0	442
50～60m ² 未満	444	234	117	51	11	4	0	2	863
60～70m ² 未満	581	340	145	84	26	7	3	1	1,187
70m ² ～	104	78	41	27	4	2	1	0	257

(単位：戸) H29.4.1 現在の入居世帯の状況

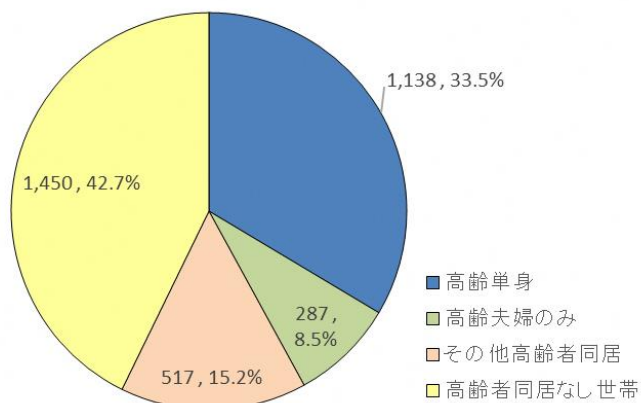
表 2-7 間取り別市営住宅管理戸数状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

総計	1K	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4K
3,933	15	288	531	84	1,057	1,758	164	36

(単位：戸) 管理戸数は店舗等 20 戸を除く

- 市営住宅入居者の6割弱が高齢者同居世帯となっています。
- 市営住宅の高齢者対応仕様住宅は約 400 戸です。
- 高齢者が住む 1,942 世帯のうち3階以上でエレベーターのない住宅に住む世帯が、約 1 / 4 を占めています。

市営住宅入居世帯のうち、高齢者のいる世帯は 57.3% で平成 24 年から約 10%、高齢者のみの世帯は 42.0% (高齢者単身世帯 33.5%、高齢夫婦世帯 8.5%) で平成 24 年から約 8%、それぞれ増加しています。



(単位：戸) 高齢者は 65 歳以上

図 2-45 市営住宅高齢者同居状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

市営住宅入居世帯に占める高齢者同居世帯の比率は高くなっていますが、高齢者対応仕様住宅は、406 戸で平成 24 年から変化はありません。

表 2-8 市営住宅高齢者対応整備状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

管理戸数	高齢者対応仕様住宅	車椅子対応仕様住宅	シルバーハウジング
3,933	406	14	17
100.0%	10.3%	0.4%	0.4%

(単位：戸) 管理戸数は店舗等 20 戸を除く

※5 高齢者対応仕様住宅：「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）」に適合する住宅
○主たる基準

- ・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。

※6 シルバーハウジング：住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスとの提供を併せて行う高齢者世帯向けの住宅

また、市営住宅に住む高齢者同居世帯 1,942 世帯のうち、3 階以上でエレベーターのない住宅に住む世帯が 447 世帯あり、低い階への転居の要望やエレベーターの設置を望む声があります。

表 2-9 市営住宅高齢者同居世帯内のEV設置状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

居住階	EVあり	EVなし	総計
1階	53	933	986
2階	67	287	354
3階	50	226	276
4階	28	178	206
5階	22	43	65
6階	16	0	16
7階	8	0	8
8階	11	0	11
9階	10	0	10
10階	8	0	8
11階	1	0	1
12階	1	0	1
総計	275	1,667	1,942

(単位：戸) 高齢者は 65 歳以上

●市営住宅の応募倍率は減少傾向にあり、ここ数年は 10 倍前後で推移しています。

市営住宅は年に 3 回、定期的に一般公募しています。特定目的住宅は年に 2 回公募し、一般公募時に一定戸数を割り当てしています。

市営住宅への応募倍率はここ数年 10 倍前後で推移しています。

表 2-10 市営住宅応募状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

	募集戸数 (戸)	応募件数 (件)	応募倍率 (倍)	特定目的住宅 (戸)
H21年度	53	900	17.0	21
H22年度	48	779	16.2	12
H23年度	34	427	12.6	13
H24年度	45	423	9.4	14
H25年度	55	474	8.6	13
H26年度	58	489	8.4	11
H27年度	58	373	6.4	30
H28年度	35	315	9.0	20

各年度 3 回分の募集戸数を示す



図 2-46 市営住宅応募状況 (H29.4.1 資料：徳島市住宅課)

※特定目的住宅：高齢者世帯、障害者世帯、ひとり親世帯等に対して割り当てをした市営住宅に優先的に選考して入居させることができる住宅。

- 市営住宅入居世帯の85%が政令月収104,000円以下の低所得者となっています。
- 市営住宅の平均家賃は、民間借家の1/3で、住宅セーフティネットとしての役割の意味は大きくなっています。

収入階層別の世帯状況についてみると、1分位の割合が最も高く85%で、平成24年から5%上昇しています。

表2-11 市営住宅収入階層別状況

(H29.4.1資料：徳島市住宅課)

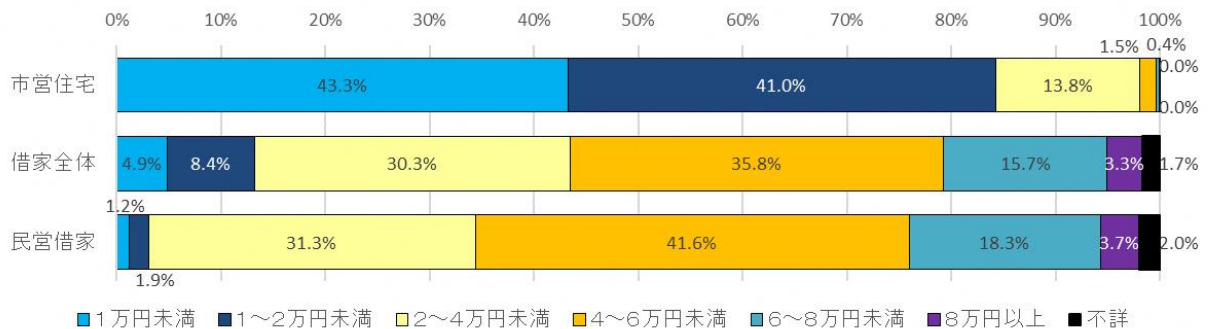
収入分位	収入階層	
1分位	2,918	85.4%
2分位	84	2.5%
3分位	55	1.6%
4分位	55	1.6%
5分位	67	2.0%
6分位	44	1.3%
7分位	0	0.0%
8分位	90	2.6%
未申告	103	3.0%
総計	3,416	100.0%

(単位：戸)

収入分位と政令月収

収入分位	収入階層
1分位	～10%
2分位	10～15%
3分位	15～20%
4分位	20～25%
5分位	25～32.5%
6分位	32.5～40.0%
7分位	40.0～50.0%
8分位	50.0～60.0%
高額	313,001円～

市営住宅の平均家賃は約12,800円で平成24年から20%減少しており、1万円未満の割合が最も高く、8割以上が2万円以下となっています。それに対し、民間借家の平均家賃は46,368円で平成20年から7%減、4万円～6万円未満の割合が最も高くなっています。

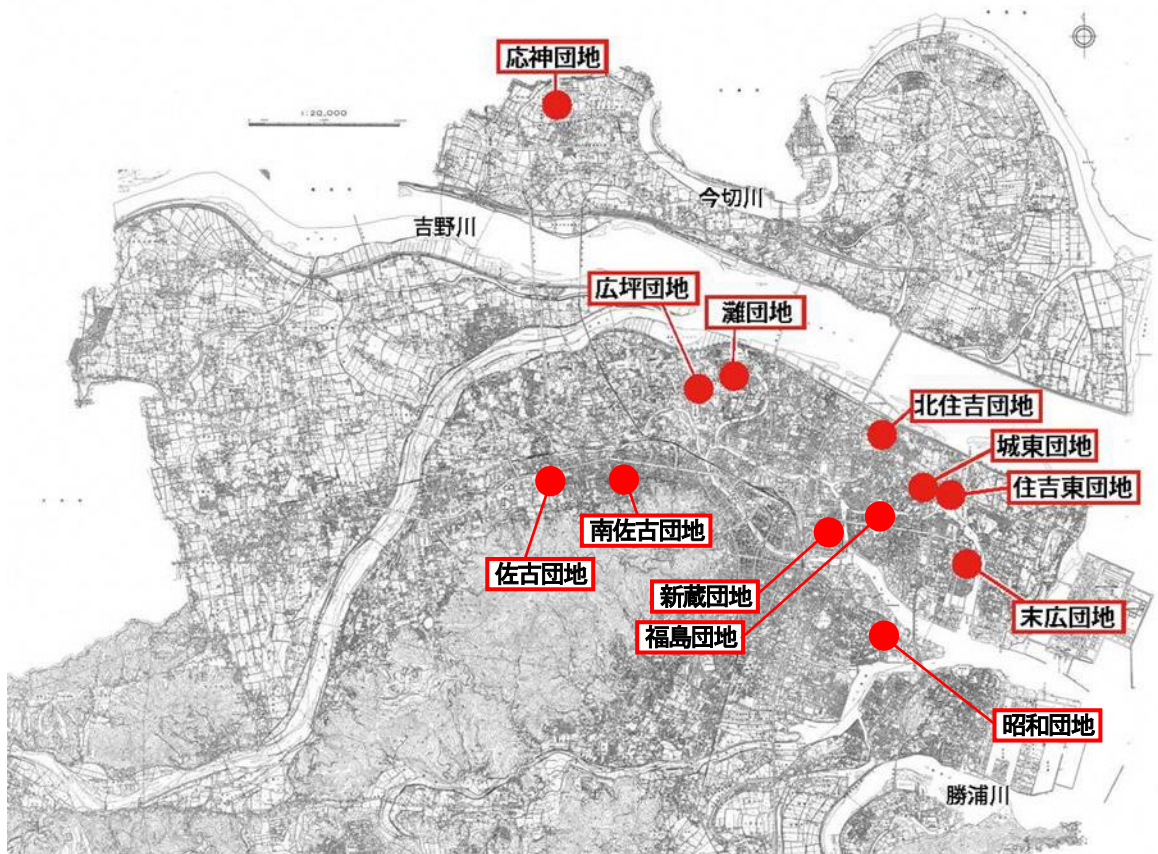


(資料：市営住宅は徳島市住宅課(H29.4.1)、借家全体・民間借家はH25住宅・土地統計調査)

図2-47 徳島市の賃貸住宅家賃状況

● 津波浸水が想定されるエリアに立地する中高層の市営住宅は、津波避難ビルとして指定を進めています。

津波浸水が想定されるエリアに立地する中高層の市営住宅は、津波避難ビルとして指定を進めています。今後、市営住宅は、その敷地や建物が地域の防災上必要な機能を付加して整備することが求められています。



● 津波避難ビルに指定されている市営住宅 (平成 29 年 1 月現在)

図 2-48 津波避難ビルに指定されている市営住宅

表 2-12 避難可能人数 (資料: 徳島市)

団地名	避難可能人数	団地名	避難可能人数
新蔵	486	広坪	66
末広	2,029	佐古	126
城東	270	南佐古	432
住吉東	666	昭和	548
応神	24	福島	678
灘	52	北住吉	92
計		5,469	

6 その他諸問題

6-1 安全な住宅・まちづくり

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災後、国が見直し、公表した南海トラフ巨大地震想定データに基づいて平成 25 年 7 月に徳島県が作成した震度分布によると、徳島市の最大震度は 7 で、ほぼ全域が震度 6 強と推計されています。また、徳島県による津波浸水想定では、徳島市の最高津波水位は 6.2m で、地震発生から 53 分後にはマリニピア東端で最大津波水位が 5.0m に達すると想定されています。

これまでの想定は大幅に変更されており、住宅の耐震化や災害の際に安全に避難ができる避難路・避難場所の整備を進めていくことが重要です。

また、徳島県北部には中央構造断層帯が東西に横断し、市城南西部には西月ノ宮断層が確認されているなど、直下型の大地震にも備えていく必要があることから、住宅の耐震化や災害の際に安全に避難ができる避難路・避難場所などの整備を進めていくことが重要です。

防犯についても、平成 18 年に実施した市民意識調査において防犯体制整備への関心も高かったことから、防犯に優れた住宅・まちづくりも継続していく必要があります。

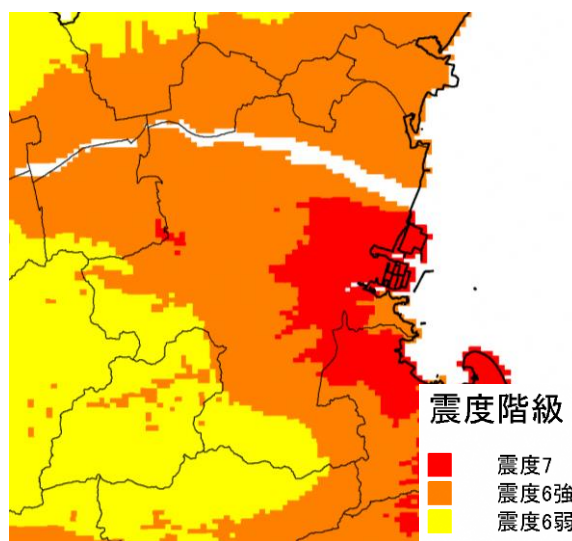


図 2-49 南海トラフ巨大地震による震度分布図
(平成 25 年 7 月徳島県作成)

6-2 住宅セーフティネットの機能充実

住宅セーフティネット機能の強化を図るため、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」が平成 29 年 4 月に一部改正され、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に円滑に入居できる賃貸住宅の登録制度が創設等されました。

7 課題と問題点の整理

徳島市の住宅・住環境に関する主要な課題と問題点について、次のとおり整理します。

7-1 人口・世帯の動向

(1) 人口の減少・少子高齢化が進行している

- ・徳島市の平成 27 年人口は 258,554 人ですが、平成 7 年以降の減少傾向が今後も続くことが予想されています。
- ・平成 27 年の国勢調査によると、高齢化率は 26.8%に達しており、15 歳未満の年少人口率は 11.5%となっており、今後も高齢化が進行することが予想されます。

(2) 世帯の少人数化や高齢者のみ世帯の増加が進んでいる

- ・世帯数は昭和 45 年以降増加し続けており、平成 27 年現在の世帯数は、115,015 世帯となっています。
- ・世帯の少人数化が進行しているとともに、高齢者のみの世帯の増加が止まらない状況です。

(3) 若年層は住み替え意向が高いが、徳島市内で検討している割合が高い

- ・今後の住まい方の意向については、年代が下がるほど住み替え意向の割合は高まりますが、その大半は徳島市内への住み替えとなっています。

7-2 住宅・住環境に関する状況

(1) 南海トラフ巨大地震等に対する一層の地震・津波対策が求められている

- ・南海トラフ巨大地震等が発生する可能性が高まるなか、旧耐震基準制度の下で建築された住宅は、平成 25 年時点で全体の 31.3%あり、その耐震対策を一層推進する必要があります。
- ・南海トラフ巨大地震による津波浸水想定区域は、市域の約 1/3 で市街地の大半に及ぶことが想定されており、避難路・避難場所の整備を進めることが重要です。

(2) 狭あい道路が多く残っている

- ・住宅が接道する前面道路の幅員のうち 4m未満の道路に接道する住宅が 43.8%を占めています。災害時の避難経路の安全性を高めるためにも狭あい道路の解消に向けた道路整備をさらに推進する必要があります。

(3) 住宅ストックに多数の空き家がある

- ・平成 25 年現在、徳島市の空き家率は 17.3%、借家では 26.1%と多く、その活用が課題となっています。

7-3 居住の安定確保に関する諸問題

(1) 高齢者居住の安定

- ・平成13年8月に施行された「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、旧高齢者向け優良賃貸住宅等が供給されてきました。
- ・単身高齢者は、今後さらに増加していく可能性があり、高齢者が良好な居住環境で生活できるようにしていく必要があります。

(2) 子育て世帯の居住の安定

- ・ひとり親家庭など十分な所得が得られず住宅に困窮する世帯の居住の安定を図るとともに、多子家庭など適切な規模の住宅を確保するうえで家賃負担が大きい世帯向けの住宅も確保していく必要があります。

7-4 市営住宅の状況

(1) 木造・ブロック造住宅の老朽化が著しく、住宅設備の劣化も進んでいる

- ・木造住宅とブロック造住宅は既に耐用年限を超過しており、安全面に課題を抱えるなか、昭和20～40年代に建設された古い住宅を中心に、浴室のない住戸や汲み取り便所の住戸等が残っており、居住性能に課題が生じています。

(2) 市営住宅入居者の高齢化が進行している

- ・市営住宅入居世帯のうち、高齢者のいる世帯は57.3%で平成24年から約10%増加、そのうち高齢者のみの世帯は42.0%で同約8%増加しています。
- ・市営住宅入居世帯に占める高齢者のいる世帯の比率が60%弱に及ぶなか、高齢者対応仕様住宅は全体の1割程度であり、バリアフリー化された住戸の増加に取り組む必要があります。

(3) 特定目的住宅の募集戸数の増加が求められている。

- ・住宅に困窮している高齢者、障害者、ひとり親世帯、DV被害者等が優先して入居できる「特定目的住宅」の年間供給戸数が10戸程度であることから、「特定目的住宅」の募集戸数の増加に努める必要があります。

(4) まちづくりの資源としての活用が求められている

- ・沿岸部で津波の浸水被害が想定されるエリアに立地する中高層の市営住宅は、津波避難ビルとして指定され、周辺地域における津波避難ビルとしての機能を担っています。
- ・今後実施する市営住宅の建替え等においても、津波避難ビルの指定をはじめとする防災拠点としての機能を備えた建物とする等、地域のまちづくり資源として活用することが重要です。

第3章 住生活に関する基本的な方針と目標

1 基本的な方針

住宅は、市民が健康で安全に暮らし、家族を育む生活の基盤であるとともに、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。

まちは、市民が共有し、住み・働き・学び・憩う生活の場であるとともに、人々が産業・文化などの都市活動を行い、交流する場です。

住宅は私的に利用され、資産として活用される私的性格を持つとともに、まち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公的性格も持っています。

このように、住宅とまちは、市民の生活に不可欠なものであり、そのあり方が、市民の生活の質の向上、さらには、社会全体の活力と安定に大きな影響を及ぼします。

これまでの住宅やまちづくりの政策は住宅・宅地の供給、住宅の質の向上などに取り組み、一定の成果を上げてきました。これからの社会では人口減少・少子高齢化・世帯の少人数化をはじめとする大きな社会情勢の変化、いつどこで起きるかわからない大規模地震や都市災害、さらには地球環境への配慮などへの対応が求められます。

このようなことを踏まえ、

『市民一人ひとりが安心できるように、安全で快適に暮らせる環境に配慮した住まいづくり・まちづくりを推進します。』

を基本的な方針とし、以下の目標を定めます。

2 住生活基本計画の目標

目標1 安全・安心な住まいとまちづくり

近い将来に発生する恐れのある南海トラフ巨大地震・中央構造線・活断層地震への備えが求められ、これまでも被害の想定やそれに基づく対策がとられてきましたが、平成23年3月11日に発生した東日本大震災におけるマグニチュード9.0という想定外の巨大地震と津波による被害、平成28年4月の熊本地震などをうけ、対策の強化が進められています。

また、平成7年に発生した阪神・淡路大震災では、建物倒壊などによる死者が犠牲者の8割を超えて、新耐震基準導入以前に建築された木造住宅が多数倒壊し、避難や消火活動の障害となりました。

本市では、耐震改修促進計画に基づいて既存木造住宅耐震化促進事業を推進し、計画的に建物の耐震化を推進するほか、津波をはじめとする災害発生の際の避難の安全性を確保する

ため、狭い道路に面する建物の新築・増築等において道路中心から後退する部分の道路整備を行う「狭あい道路整備事業」を進めています。

今後は、新たな被害想定を念頭に、より一層、住宅の耐震化促進と市民が、安全に避難できるよう避難路や避難場所の整備を推進し、住宅市街地の安全性の確保に努めます。

地震や台風などの自然災害への対策だけでなく、都市火災における延焼、侵入・窃盗をはじめとした日常生活に潜む危険、シックハウス症候群への対応など、市民の生活を支える器としての住宅が備えておくべき機能は多岐にわたります。

こうした状況を考慮して、住宅性能水準^{別紙3}をふまえた安全・安心な住まいとまちづくりを目指します。



耐震診断の実施の様子

目標2 住宅セーフティネットの機能強化

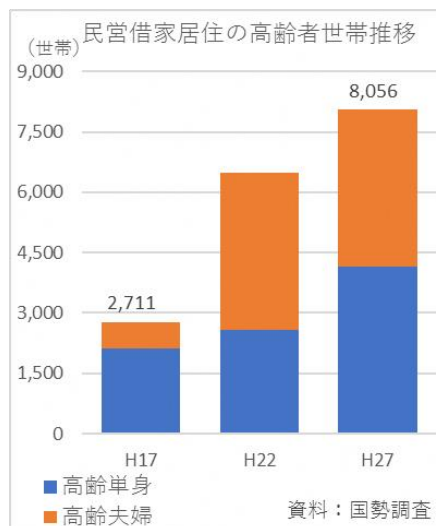
高齢化の進展や経済情勢の停滞などを背景として、多様な市民の居住の安定を図るため住宅セーフティネットの機能を一層強化していくため、真に住宅に困窮する市民の把握に努め、それらの方々に市営住宅をはじめとする適切な住宅を的確に供給できる取り組みを推進するとともに、民間賃貸住宅との役割分担を図りながら施策を推進します。

徳島市の市営住宅は、耐用年限を超過している団地もあり老朽化や居住性の低下が課題となっている住宅もあるため、効率的に建替えや改善を推進します。その際、市民全体の財産でもある市営住宅ストックは、できる限り長く活用するために適切な維持管理や改善を行うとともに、まちづくりの資源として活用します。

徳島市では、昭和50年から一貫して15歳未満の人口が減少し続けているとともに、65歳以上の人口が増加し続けています。人口全体の減少傾向と相まって、高齢化率の上昇、年少人口比率の低下が進んでいます。

平成17年以降には民間借家に居住する高齢単身・夫婦のみ世帯が急増しており、持ち家高齢者世帯の賃貸住宅への住み替えニーズも高まっていく可能性もあることから、高齢者等の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を図ります。

また、ますます進行することが予測される少子高齢化対策として、住まいのバリアフリー化や高齢者、障害者、子育て世代向けの住宅の供給などに取り組むことにより、みんなが使いやすく安心して暮らすことができる住まいとまちづくりを目指します。



目標3 ストック活用市場の活性化

住宅施策を「量から質」に転換する住生活基本法が制定後10年を迎えるなかで、全国計画（平成28年3月）では「住宅購入でゴール」のいわゆる「住宅すごろく」を超えて、購入した住宅の維持管理やリフォームを適切に実施することで住宅の価値を低下させず、資産として次の世代に継承させていこうとする「住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築」を一つの目標として掲げられました。徳島県計画では、「ストック活用型市場への転換の加速」「住宅政策を支える市場環境の整備」などの視点から各種の住宅施策を構築しています。いずれの計画も、徳島市でも増加している「空き家」対策が盛り込まれているのが特徴となっています。

一方、地球温暖化や廃棄物等の環境問題が深刻化するなかで、いまや世界共通の課題となっている環境問題に対応し、建設から廃棄までの住宅のライフサイクルを通じて、できる限り環境負荷を小さくすることが強く求められています。

徳島市においては、本市の気候、風土、歴史、文化を生かした良好な街並みや景観にも配慮した住まいとまちづくりに取り組んできたところですが、今後はこれら視点も加え、長く使うことのできるストックの形成（良質化）や適切な管理を通じ、良質な住宅ストックの確保に向けて、住宅市場を通じた次代に継承していく環境の形成を目指します。

第4章 具体的な施策

1 安全・安心な住まいとまちづくり

(1) 南海トラフ巨大地震・中央構造線・活断層地震等に備えた防災対策の推進

市民の命を守る住宅の耐震診断・耐震改修を促進します。特に住宅の密集した市街地については、狭あい道路の整備や耐震診断・耐震改修に重点的に取り組みます。

- 耐震化をはじめとする地震対策の重要性を啓発します。
- 新耐震基準導入前に建てられた木造住宅の耐震診断や耐震改修を促進するために、既存木造住宅耐震化促進事業に関する情報提供の強化を図ります。
- 耐震改修に関する制度の内容や、改修方法に関する情報の周知を充実させるために、より具体的な情報提供に努めるとともに、耐震診断結果報告時に、改修方法などについてのアドバイスまで行うなど、市民に直接働きかけることのできる仕組みを既存木造住宅耐震化促進事業との連携を含め検討します。
- 市民が耐震改修に進展しない理由として経済的理由をあげる割合は2分の1程度あるため、低価格の改修工法や情報提供の仕組みを検討、実施します。
- 住宅の耐震改修促進税制(所得税・固定資産税)の周知、普及啓発を進めます。
- 狭あい道路整備事業を継続・推進し、引き続き狭あい道路の解消に取り組むとともに、危険廃屋解体支援事業に基づき老朽化した空き家の除却を推進することにより、住環境の改善を図り、地震や火災等の災害に対する安全性を高めます。
- 家具等の転倒・落下防止対策について、普及啓発を推進するほか、高齢者や障害者を対象とした家具転倒防止器具の取付費用を支援します。
- 地域住民による「地震・津波避難支援マップ」作成の取り組みを支援し、避難経路や避難場所等に関する認知度の向上と住民一人ひとりの自主的かつ迅速な避難のための意識啓発を進めます。
- 津波からの避難を想定した津波避難ビルの指定拡充を進める一環として、津波浸水想定区域内で今後整備する市営住宅については、津波避難ビルとしての指定のできる建物として機能の付加に努めます。



応神地区の住民等がワークショップにより作成した地震・津波避難支援マップ

徳島市における既存木造住宅の耐震改修促進の制度（平成 29 年 4 月現在）

制度名	制度概要
耐震診断支援事業	平成 12 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅(3 階建て以下)を対象に、耐震診断員を派遣し、無料で耐震診断を行い、有料(6 千円)で補強計画及び概算見積りを行う。
耐震改修支援事業	以下の要件を満たす工事で、対象工事費の 2/3(限度額 90 万円)を補助 1. 平成 12 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅、2. 高さ 1.5m 以上の家具の固定、3. 診断時の評点 1.0 未満を 1.0 以上に向上させる工事
住まいの安全・安心なりフォーム支援事業	平成 12 年 5 月 31 日以前に着工された木造住宅で、簡易な耐震化工事を含むリフォーム工事(省エネ・バリアフリー等)をする場合、対象工事費の 2/3(限度額 60 万円)を補助 簡易な耐震化工事とは、高さ 1.5m 以上の家具の固定をし、次のうちいずれか一つ以上実施するもの 1. 診断時の評点 1.0 未満を診断時の評点以上に向上させる工事、2. 耐震シェルター・耐震ベッドの設置、3. 以上に相当する工事
耐震シェルター設置支援事業	平成 12 年 5 月 31 日以前に着工された診断時の評点 1.0 未満の木造住宅で、高さ 1.5m 以上の家具の固定し、普及促進のための啓発モニターを受諾する場合に、設置費の 4/5(限度額 80 万円)を補助
住替え支援事業	昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された診断時の評点 0.7 未満の木造住宅で、現在居住している木造住宅の建替え、県内他所に住替える場合、除却費の一部(対象工事費の 2/5(限度額 30 万円))を補助
耐震改修を行った住宅に対する減額(固定資産税・所得税)	【固定資産税】 昭和 57 年 1 月 1 日以前から存していた住宅を対象とし、「一応倒壊しない」となる耐震改修工事を行った家屋全体に係る固定資産税額の 1/2 を減額(120 ㎡を超える住宅の場合は 120 ㎡相当分が減額対象) 【所得税】 昭和 56 年 5 月 31 日以前の耐震基準により建築された住宅で平成 33 年 12 月 31 日までに、「一応倒壊しない」となる耐震改修工事を行った住宅の居住者の所得税額から耐震改修に要した費用の 10%相当額(25 万円が限度)を控除

その他の制度（平成 29 年 4 月現在）

制度名	制度概要
危険廃屋解体支援事業	市民の安全安心と住環境の改善及び良好な景観の促進を図ることを目的に、徳島市内の不良住宅や老朽化した空家について、その所有者等が解体・撤去・処分に係る工事を行う場合に、その経費の一部を補助する事業
狭あい道路整備事業	狭あい道路の解消及び地区住民の生活環境の保全を図る目的で、道路幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満の市道で建築基準法に該当する「道路」を対象に、後退用地にある建築物等の撤去、分筆や地目変更の登記等に要する費用を補助し道路整備を行う事業

(2) 住宅の基礎的性能の確保の推進

防犯、健康など、安心して暮らすことの住宅を確実に確保していくため、耐震性以外の安心に係る住宅の基礎的な性能確保の推進を図ります。

- 「建築基準法」を的確・適正に運用し、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します。
- 良質な住宅ストックの形成を進めていくため、長期優良住宅^{*}に関する情報発信に努めます。

※：長期にわたり良好な状態で使用するための措置が構造、設備等に講じられた優良な住宅として認定する制度によるもの

- 「徳島県安全で安心なまちづくり条例」に基づく犯罪の防止に配慮した住宅の供給を進めるとともに、住民や企業による自主的な地域活動(防災活動、清掃、ゴミ出しルール、空き家の活用など)を推奨し、防犯に優れたコミュニティの形成に努めます。
- 「建築基準法」を的確・適正に運用し、健康被害のない住宅を確保します。また、室内空気中の化学物質の濃度等を表示したり、既存住宅におけるアスベスト建材の使用の有無等について表示する住宅性能表示制度[※]の普及啓発に努めます。

成果指標

指 標	現 状	目 標 値
【既存木造住宅の耐震化率】 ・ 新耐震基準による耐震性を満たす木造住宅の割合	77.7% (H28)	100% (H38)
【地区別津波避難計画策定数】 ・ 地区の実情を考慮した津波避難計画の策定数	5 地区 [※] (H28)	19 地区 [※] (H38)

※：現状は 26.3%（5 地区／19 地区）、目標値は 100%（19 地区／19 地区）

※：平成 12 年 4 月に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく制度で、次のような特長があります。

- ・ 住宅の性能（構造耐力、省エネルギー性、遮音性等）に関する表示の適正化を図るための共通ルール（表示の方法、評価の方法の基準）を設け、消費者による住宅の性能の相互比較が可能になります。
- ・ 第三者機関が住宅の性能に関する評価を客観的に行うため、評価結果の信頼性が高まります。

2 住宅セーフティネットの機能強化

(1) 低所得者等に対する公平かつ的確な住宅の供給

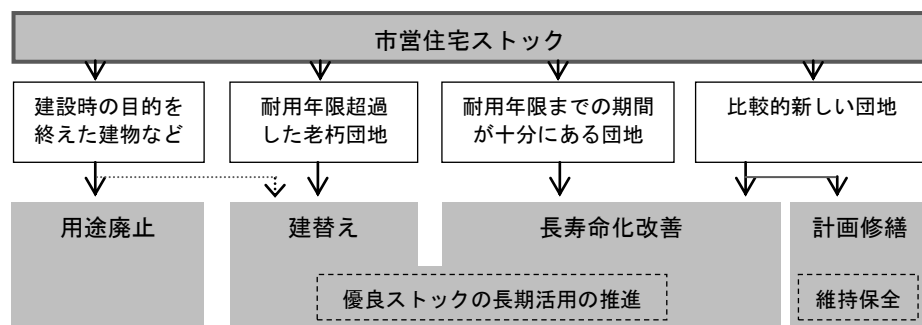
自力で住宅を確保することができない低所得者等に対して、公平公正に市営住宅を供給し、管理の適正化を図ります。

- 市営住宅は、徳島市における所得階層や居住面積水準の状況に基づく供給戸数の推計によると、現状の年間供給量を維持し、団地の統廃合を行うことにより発生する空家戸数で最低限必要な数を確保できることから、今後は、老朽化した住宅の建替えや改善を進めつつ、入居者管理の適正化により、限られた市営住宅ストックを有効に活用し、できる限り数多くの市営住宅を供給できるよう努めます。

(2) 市営住宅ストックの効果的・効率的な活用

これからの市営住宅については、人口減少社会や、低成長時代における投資余力の低下、循環型社会への移行に伴う施設の長寿命化への対応なども踏まえ、これまで蓄積してきた市営住宅ストックを建替え・改善・維持保全・用途廃止等の手法を用いて、効果的・効率的に活用していきます。

- 敷地規模の小さな団地や借地の団地については、比較的規模の大きな団地や、中心部等の利便性の高い団地への集約をし、管理効率の向上、将来的な人口減少等への柔軟な対応、イニシャルコストの低減を図りながら、高齢者等が安心して生活できる団地へ再編を図ります。
- その他、建設時の目的を終えた建物や管理に多額の費用のかかる建物は用途廃止します。
- 建替えに際しては、より効率的に低コストで事業推進を図るための手法として、PFI事業等の導入についても検討します。
- 入居者の高齢化によって、団地共用部分の入居者による自主的管理が困難になっており、受益者の適正負担を前提とした共用部分の新たな管理のあり方を検討、実施します。



- 沿岸部に立地している市営住宅のうち中高層の住宅については、津波避難ビルとしての指定がなされ、周辺地域における防災拠点として機能しています。今後実施する市営住宅の建替え等においても、津波避難ビルの指定をはじめとする防災拠点としての機能を備えた建物とすることで、地域のまちづくりへ貢献することとします。また、集会所や公園などの共同施設は団地入居者と地域住民のコミュニティに寄与できるよう配慮するとともに、災害時には地域の防災施設としても機能するよう考えます。
- 建替えにあたって敷地の一部を活用することが可能な場合には、周辺地区の課題解決につながるような施設導入など、まちづくりの課題に対応した機能の付加や併設の可能性を検討します。

(3) 居住の安定確保の推進

低額所得者、高齢者や障害者など特に居住の安定を確保する必要がある世帯について、市営住宅への円滑入居を推進するとともに、セーフティネットの機能向上に取り組みます。また、高齢者や障害者などが快適に暮らせる住宅の供給を支援するとともに、子育て世帯に対する住宅支援に関する研究に取り組みます。

- 住宅に困窮している高齢者、障害者、ひとり親世帯等が優先して入居できるよう、「特定目的住宅」の募集戸数の増加を図ります。
- DV被害者をはじめとする多様な住宅困窮者の状況に応じて、市営住宅への入居を進めます。
- 高齢者向け優良賃貸住宅制度については、定められた期間内において、継続して家賃の減額に要する費用の助成を行います。
- 介護保険制度による住宅改修費の支給や、高齢者住宅改造費助成事業、住宅改修費給付事業・重度身体障害者住宅改造費助成事業により、高齢者や障害者が居住する住宅のバリアフリー化(手すり・段差の解消等)などの住宅改修を支援します。
- 「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[※]化を推進します。
- 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の供給の促進を図ります。
- 高齢者の生活に必要な施設(商店・病院・飲食店など)が比較的整った駅周辺や中心市街地などにある民間事業者が供給する住宅など、高齢者が安心して暮らせる住宅・住環境の整備を進めます。
- ひとり親世帯、多子世帯等が優先して入居できるよう、市営住宅の入居基準について研究します。
- 子育て層同士の交流や地域の支え合いなどを誘発できる、子育て層向けの賃貸住宅の供給に関する研究を行います。

※:「全ての人のためのデザイン」を意味し、年齢や障害の有無などにかかわらず、できるだけ多くの人が快適に利用できるようにデザインすること。

住宅のバリアフリー化の促進に関する制度（平成 29 年 4 月現在）

制度名	対象者	補助対象工事・補助率など
介護保険制度による住宅改修費の支給	介護保険による要支援・要介護認定者	20 万円までを限度として、改修費の 9 割または 8 割を払い戻し。 ※所得や収入に応じて負担割合が異なります。 【対象工事内容】 ◆ 手すりの取付け ◆ 段差の解消 ◆ 滑りの防止や移動の円滑化等のための床又は通路面の材料の変更 ◆ 引き戸等への扉の取替え ◆ 洋式便器等への便器の取替え ◆ その他これらの各工事に付帯して必要な工事（手すりの取付けのための壁下地の補強、便器取替に伴う便所床の改修等）
住宅改修支援事業	身体が虚弱な 65 歳以上の方がいる世帯	建築、保健医療・福祉関係の専門家が連携して、住宅改造等に関する相談に応じる。派遣 1 回ごとに 150 円の負担
高齢者住宅改造費助成事業	身体が虚弱な 65 歳以上の方がいる所得税非課税世帯。 （介護保険の住宅改修制度を活用している場合は介護保険の住宅改修費を控除）	高齢者のために行う住宅改造（手すり、すべりどめ等）で工事費の 2 分の 1 を助成。工事費限度額は 90 万円。

制度名	対象者	補助対象工事・補助率など
住宅改修費給付事業・重度身体障害者住宅改造費助成事業	【住宅改修費給付事業】 下肢・体幹・移動機能障害 3 級以上または上肢障害 2 級以上（特殊便器への取替のみ対象）の身体障害者手帳を持っている方や難病患者等 【住宅改造助成事業】 肢体不自由または視覚障害の 1・2 級の身体障害者手帳を持っていて、世帯全員に前年の所得税がかかっていない方	【住宅改修費給付事業】 手すりの取付・段差解消など住環境の改善を行う住宅改修に要する費用の一部に助成があります。 【住宅改造助成事業】 日常生活の負担を軽くするために行う住宅改造に要する費用の一部に助成があります。

成果指標

指 標	現 状	目 標 値
【公営住宅の供給戸数】 ・市営住宅の供給戸数※1	339 戸 (H24-28)	700 戸 (H29-38)
【市営住宅のバリアフリー化】 ・高齢者対応仕様住宅戸数の累計	406 戸※2 (H28)	534 戸※2 (H38)
【高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー化】 ・高齢者が居住する住宅で 2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消がされている住宅の割合	41.3% (H25)	75% (H38)

※1：建替えによる建替え後の戸数及び既存市営住宅の空家募集の戸数を合計したものの。

※2：現状は 10.3%（406 戸／3,933 戸）、目標値は 14.1%（534 戸／3,800 戸）

3 ストック活用市場の活性化

(1) 住宅を長く利用するための環境づくり

住宅の省エネルギー化、太陽光や太陽熱等の自然エネルギーの利用、住宅建設に係る廃棄物の発生の抑制や再生品等の利用の促進など、環境にやさしい住まいづくりを継続するとともに、住宅を長持ちさせる良質なストックの形成・活用に向けて、リフォームや中古住宅が流通しやすい環境づくりに努めます。

- 住宅相談窓口やリフォームに役立つ情報を提供しているリフォームネット*の広報に努め、市民への住宅リフォームに関する普及啓発を図ります。
- 住宅リフォーム支援事業による、市民の住宅・住環境の向上と住宅の長寿命化を進めます。
- 中古住宅市場の活性化にもつながる既存住宅の耐震診断、耐震改修を促進し、建物の基礎的性能を備えた住宅ストックの拡大を図ります。
- 平成24年9月に公布された低炭素化促進法（都市の低炭素化の促進に関する法律）に基づく「認定低炭素住宅」の普及促進に向けた情報提供を行います。
- 住宅への太陽光発電システム等の設置補助を行うとともに、太陽熱利用、高効率給湯器等の設置による地球温暖化防止・省エネルギー効果等の情報提供を進めます。
- 「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」を周知し、建設廃材のリサイクルを促進します。
- 住宅建設時に、住戸内の換気を考慮するとともに、石油化学製品の使用を抑え、石、木などの天然材料や再生建設建材などの環境にやさしい材料の使用普及に努めます。
- 公共工事において、建設発生土や建設廃棄物などの有効利用に努め建設副産物の発生を抑制します。

住宅リフォーム事業



耐久性向上（屋根・外壁張替え等）
安全性向上等（耐火・防火、バリアフリー化等）
居住性向上（断熱、防音、床暖房等）
など

住まいの安全・安心なリフォーム事業(再掲)

手すり設置例



リフォーム等工事
(省エネ化、バリアフリー化、ブロック塀撤去等)



簡易な耐震工事
(耐震診断評点の向上等)

*: 公益財団法人 住宅リフォーム紛争処理支援センターが運営する、リフォームの進め方や事例、相談窓口や相談事例などを情報提供するインターネットサイト

(2) 徳島市の気候、風土、歴史、文化等を生かしたまちづくり

本市の気候、風土、歴史、文化を生かした良好な街並みや景観にも配慮した住まいとまちづくりに取り組んでいきます。

- 徳島市景観計画及び徳島市景観まちづくり条例に基づき、景観誘導を図ります。
- 街づくりに貢献している建築物等を市民から募集し、優れたものを「街づくりデザイン賞」として表彰する事業を継続することで、市民の街づくりに対する意識の醸成を図ります。

成果指標

指 標	現 状	目 標 値
【住宅をリフォームして長く大切に使う】 ・持ち家のなかで増改築・改修した戸数	17,470 戸 (H21-24)	36,000 戸 (H29-38)
【街並みと自然が調和していると感じる市民の割合】	65.6% (H29)	80% (H38)

第5章 計画の推進体制

1 計画の推進体制

住まいとまちづくり施策の目標を実現するためには、その施策に関わる徳島市、住宅関連事業者、市民などが適切な役割分担のもと、協力して豊かな居住環境を形成していくこととなります。

市民の住宅・まちづくりに対するニーズが多様化する中で NPO やボランティアをはじめとする市民の自発的な活動の果たす役割が期待されており、市民自らがまちづくりに参画する社会の形成が求められています。また、行政においては、住宅まちづくり施策と様々な行政分野とが密接に連携して取り組むことが求められています。

このため、市民が自らの責任すべきこと(自助)、地域が自らのまちを守り、育てていくなど協働してすべきこと(共助)、行政がすべきこと(公助)の「自助・共助・公助」の発想を重視し、それぞれの主体が役割を自覚し、連携していくことが重要です。

2 役割分担と連携

2-1 市民の役割

市民は、市場において行政、民間事業者などが提供する情報を適切に選択し、自らの責任のもとで住宅やまちを選ぶ自立的な行動が求められています。市民による選択の結果が、住宅やまちのあり方にも大きく影響することを十分理解し、住宅・まちづくりに関する知識を深め、自らの住生活の向上、安定に努めることが期待されます。

さらに、地域の良好な居住環境の形成の新たな担い手として住民同士や NPO 等の組織的な活動への参画が望まれます。

2-2 住宅関連事業者の役割

市場における住宅は、そのほとんどが住宅関連事業者により供給されています。法令遵守を徹底するとともに、自らが提供する住宅やまちが、居住環境を形づけることを十分認識する必要があります。市場を通じて、市民の住宅・まちづくりへのニーズを的確につかみ、良質な住宅関連サービスの提供、適切な情報開示、公正な取引やコストの軽減を通し、良質な居住環境の形成に貢献することが期待されます。

2-3 市の役割

地域の特性を生かし、福祉施策等と連携しながら地域住民のニーズに対応した住まいとまちづくり施策を推進します。

また、目標を実現するには良好なコミュニティが欠かせないため、市民に対する情報提供や啓発活動にも努め、自治会活動や NPO 等組織的な活動を育成・支援します。

そして、市民・自治会、NPO 等と市が連携し、真に市民が安心できる住まい・まちづくりを目指していきます。

別紙1 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3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 m²
- (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
 - ③ 既存住宅を活用する場合などで、地域における住宅事情を勘案して地方公共団体が住生活基本計画等に定める面積が確保されている場合

別紙2 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3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3 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所、浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適切な収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・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4 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。

(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。