

徳島市住生活基本計画（案）

（令和4年度～令和13年度）

令和5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	19
6 その他諸問題	24
7 課題と問題点の整理	25

第3章 住生活に関する基本的な方針

1 基本的な方針	27
----------	----

第4章 目標及び具体的な施策

1 目標1 次代に継承する住宅ストックの形成	28
2 目標2 住宅セーフティネットの機能強化	31
3 目標3 安全・安心な住まいとまちづくり	35

第5章 計画的の推進体制

1 計画の推進体制	39
2 役割分担と連携	39
3 第4次徳島市住生活基本計画とSDGsの関係	40

別紙1	41
別紙2	42
別紙3	43
別紙4	45

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の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、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。

徳島市では、平成18年6月に制定された「住生活基本法」の基本理念に則り、国、徳島県が策定した「住生活基本計画」に即して平成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の取り組みをはじめ、平成29年に策定した第3次徳島市住生活基本計画に基づいて計画的に推進を図ってきました。

近年、新型コロナウイルス感染症の感染拡大や、令和2年10月には国がパリ協定[※]を踏まえて2050年カーボンニュートラルを宣言するなど、大きな社会情勢の変化があるなかで、後者について徳島市は、令和3年3月に第3次徳島市環境基本計画を策定し、「地球市民として脱炭素社会をめざすまち」の実現に向けた施策の展開を図っています。

また、社会的なマンションの重要性の高まりをうけて令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が改正されるなど、住宅施策にも変化がありました。

このような状況を踏まえ、令和8年までを計画期間とする第3次計画について、必要な見直しを行い、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。

※：2015年にフランス・パリで開催された国連気候変動枠組条約締約国会議（COP21）において採択された、2020年以降の温室効果ガス排出削減等のための新たな国際枠組み

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」、「徳島市総合計画 2021」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。

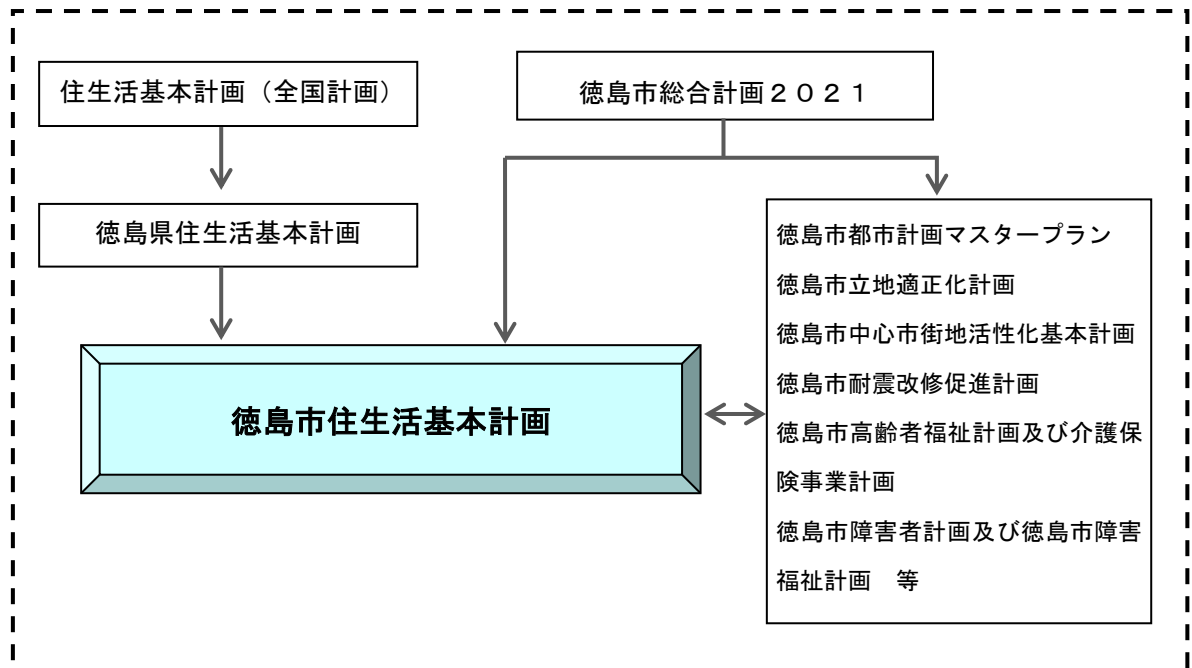


図 1-1 徳島市住生活基本計画の位置づけ

3 計画期間

本計画は、令和 4 年度から令和 13 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ます。

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。

令和2年国勢調査による本市の人口は252,391人で、平成7年をピークに減少を続けてきた本市の人口は、依然として減少し続けています。

年齢別でみると、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、その対策が重要となっています。

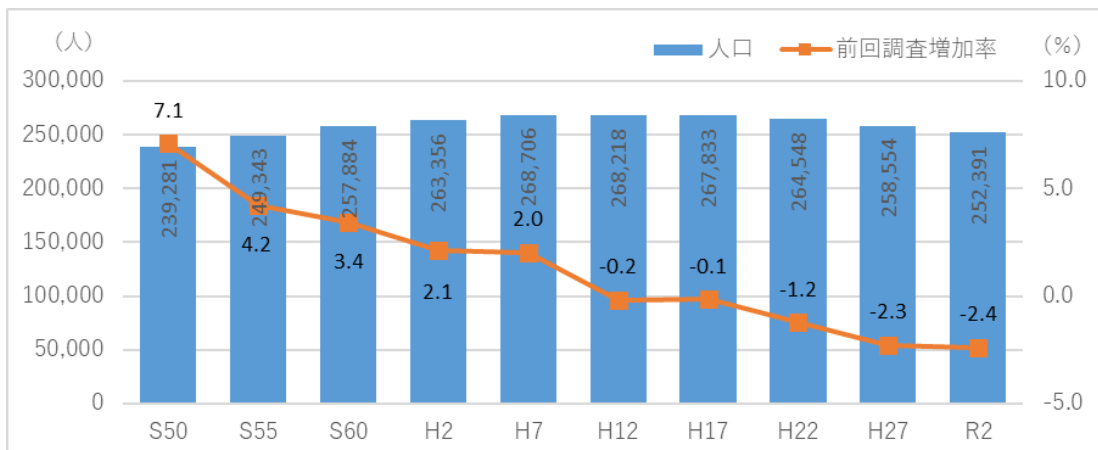


図2-1 徳島市の人口動向（資料：国勢調査）

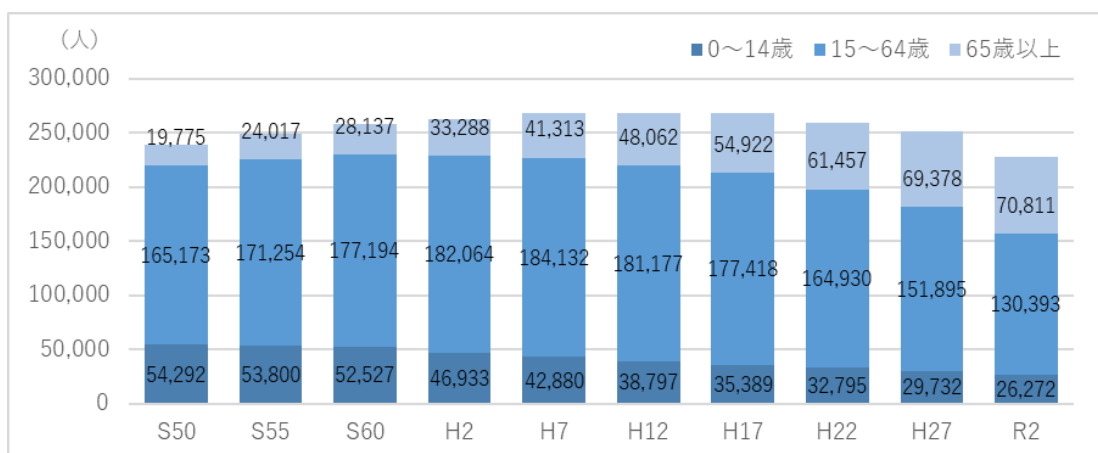


図2-2 年齢別人口構成の動向（資料：国勢調査 不明含まず）

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 1,500 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。

令和 2 年現在の世帯数は、119,509 世帯、1 世帯あたりの世帯人員は、2.11 人/世帯となっており、昭和 50 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 年にかけて増加しましたが、以降、減少傾向にあり、令和 2 年は平成 12 年以降で最も少なくなりました。

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 割弱を占めています。

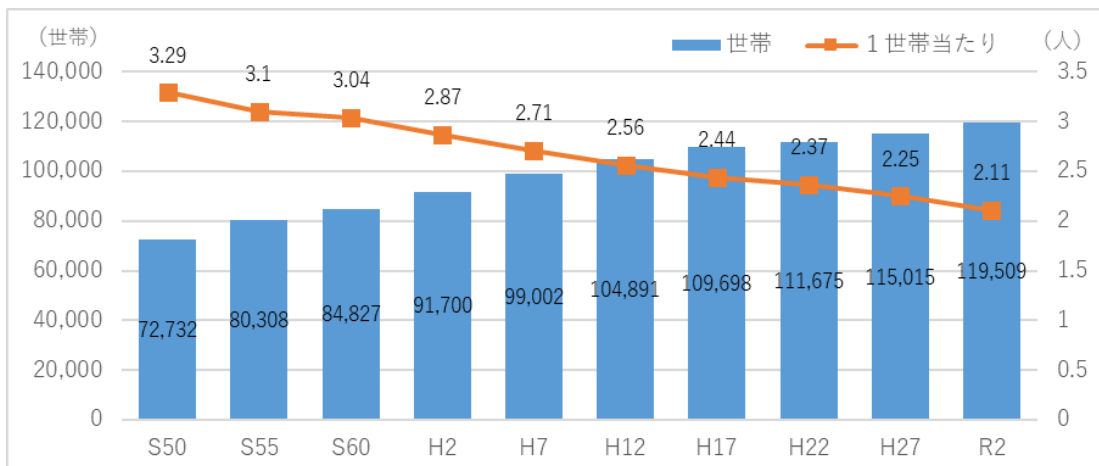


図 2-3 世帯動向 (資料: 国勢調査)

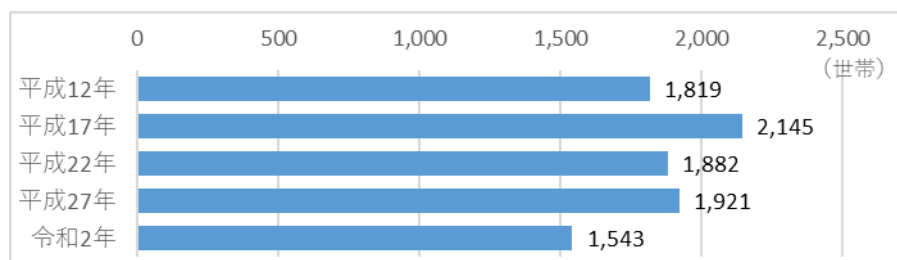


図 2-4 ひとり親世帯の動向 (資料: 国勢調査)

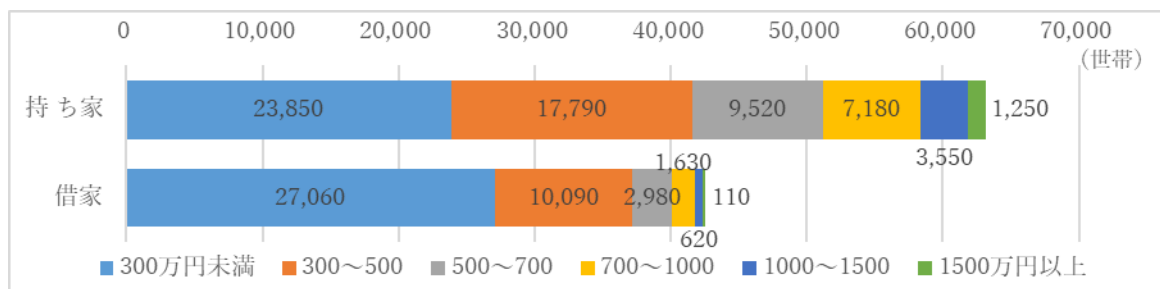


図 2-5 収入階層別世帯状況 (資料: H30 年住宅・土地統計調査)

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。
- 高齢者のみの世帯は平成27年から横ばいで、高齢者対策は引き続き必要です。
- 障害者は平成26年以降横ばいで、引き続き対策が必要です。

高齢者同居世帯数の推移をみると、平成12年の31,710世帯から令和2年の43,839世帯へと約1.4倍に増加しています。

また、平成12年から令和2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。

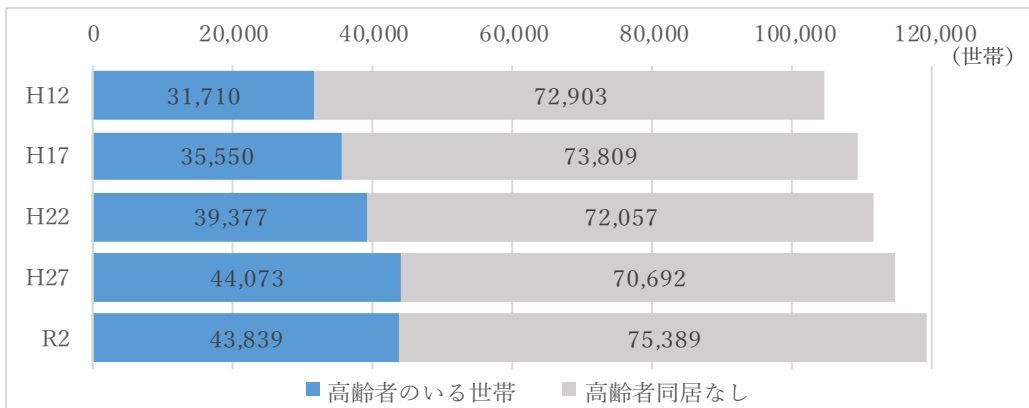


図2-6 高齢者の同居状況 (資料: 国勢調査 高齢者は65歳以上)

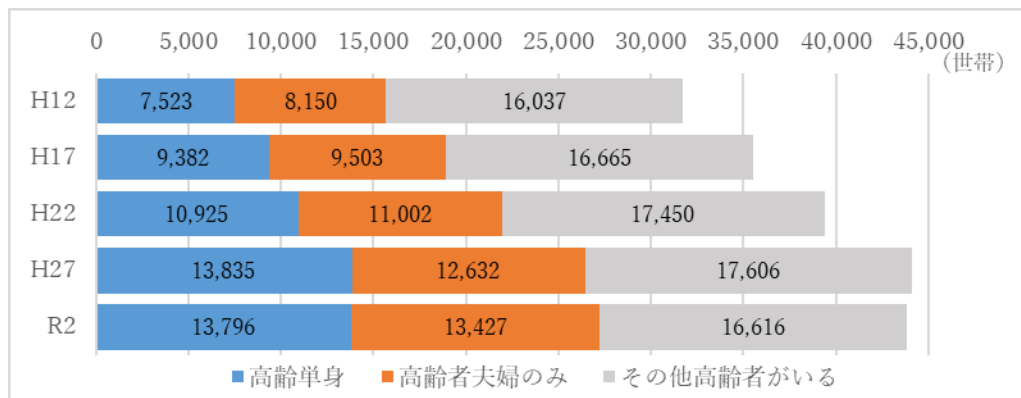


図2-7 高齢者夫婦のみ世帯・高齢者単身世帯の状況 (資料: 国勢調査 高齢者は65歳以上)

本市の平成12年から令和2年までの障害者の推移をみると、平成26年以降、障害者は減少、知的障害者は増加傾向にあります。

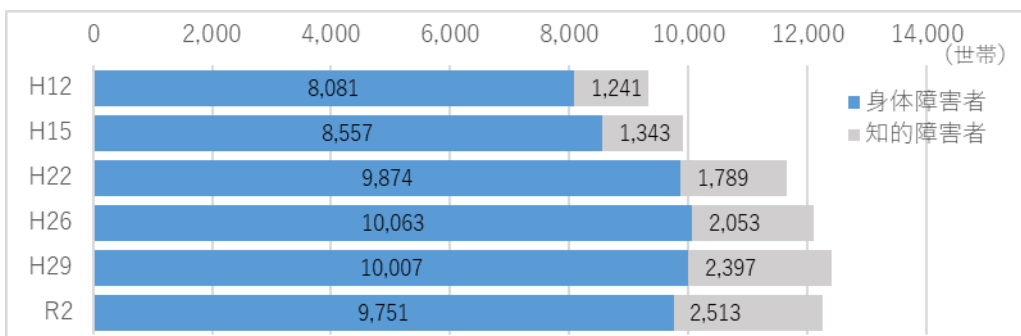


図2-8 障害者の動向 (資料: 徳島市障害福祉課)

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71.5%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58.6%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35.6%、県内民営借家の60%を占めています。

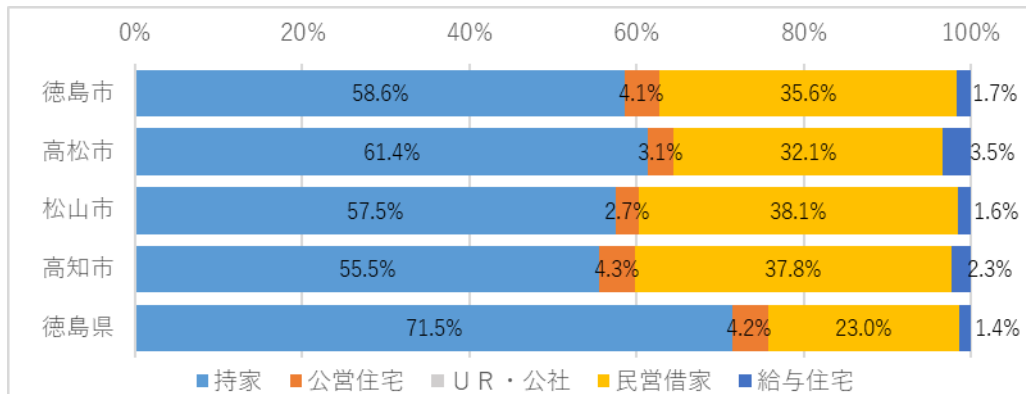


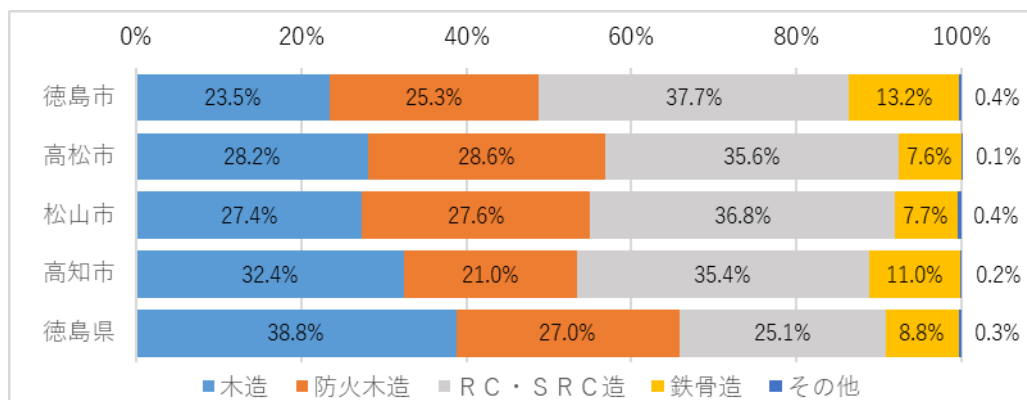
図2-9 所有関係別住宅戸数の割合 (資料：H30年住宅・土地統計調査)

(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、住宅環境の耐火性は進んでいます。

平成30年現在、鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が全体の37.7%を占めていて最も高く、次いで、防火木造の25.3%となっています。

徳島県や四国4県の県庁所在都市との比較でも、徳島市の住宅は鉄筋・鉄骨コンクリート造の割合が高く、耐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：H30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3割弱です。

平成30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30年時点で、全体の25.6%あり、その耐震対策が必要です。

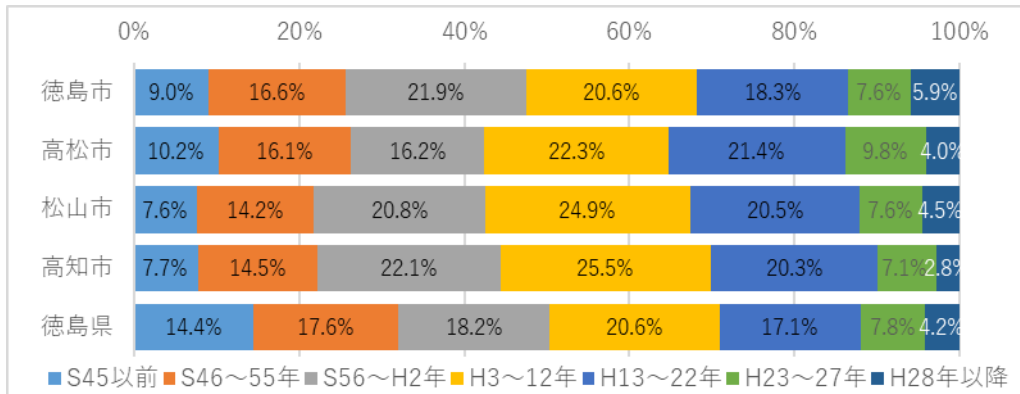


図2-11 年代別住宅戸数の割合（資料：H30年住宅・土地統計調査）

(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30年現在、徳島市の空き家率は17.0%、特に借家のそれは、33.1%と多く、その活用が課題となっています。

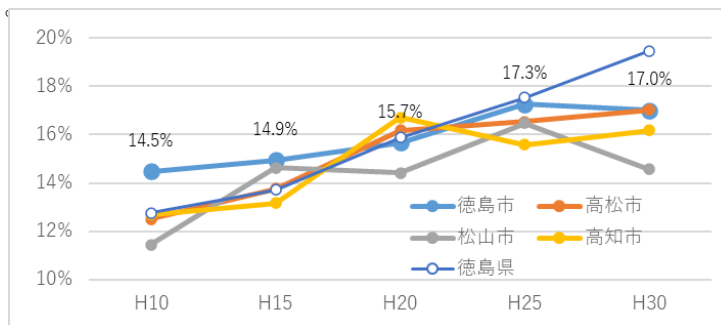


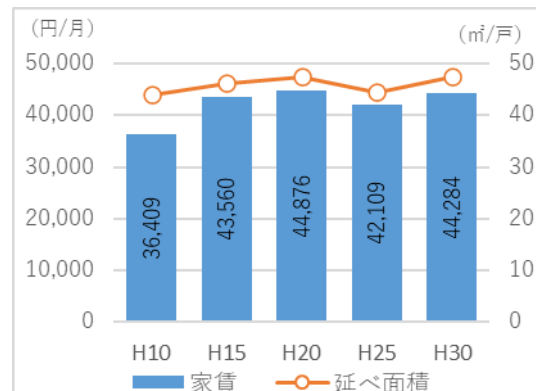
図2-12 空き家率の推移（資料：H30住宅・土地統計調査）

(5) 借家状況

●借家の平均値は世帯人員1.66人、面積47.5㎡、家賃は44,284円です。

H30年住宅・土地統計調査によると、借家の平均は面積が47.5㎡、世帯人員は1.66人/戸です。平均値において、最低居住面積水準^{別紙1}26.6㎡は満たしていますが、誘導居住面積水準^{別紙2}48.28㎡には達していません。また、家賃の平均は44,284円です。

図2-13 借家・家賃床面積推移
（資料：H30住宅・土地統計調査）



(6) 省エネルギー設備の設置状況

●省エネルギー設備の設置は、依然として低い状況となっています。

太陽光発電、窓断熱、太陽熱利用など省エネルギー設備の設置状況は、いずれの設備も設置されている割合は低く、県内の状況も同様な傾向になっています。

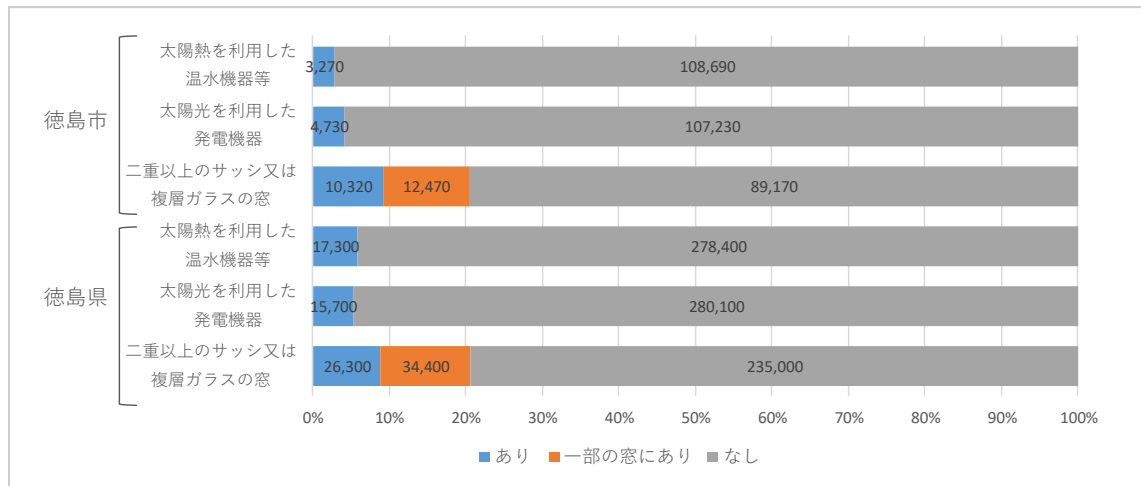


図 2-14 省エネルギー設備の設置状況 (資料: H30 年住宅・土地統計調査)

2-2 住宅フロー

●新設住宅着工戸数は平成 29 年以降減少を続け、令和 3 年度は 1,145 戸です。

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・淡路大震災後の平成 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ましたが、平成 25 年に一時、持ち直しました。しかし、平成 29 年度以降は再び減少に転じ、令和 3 年度は過去 25 年で最低の 1,145 戸となっています。

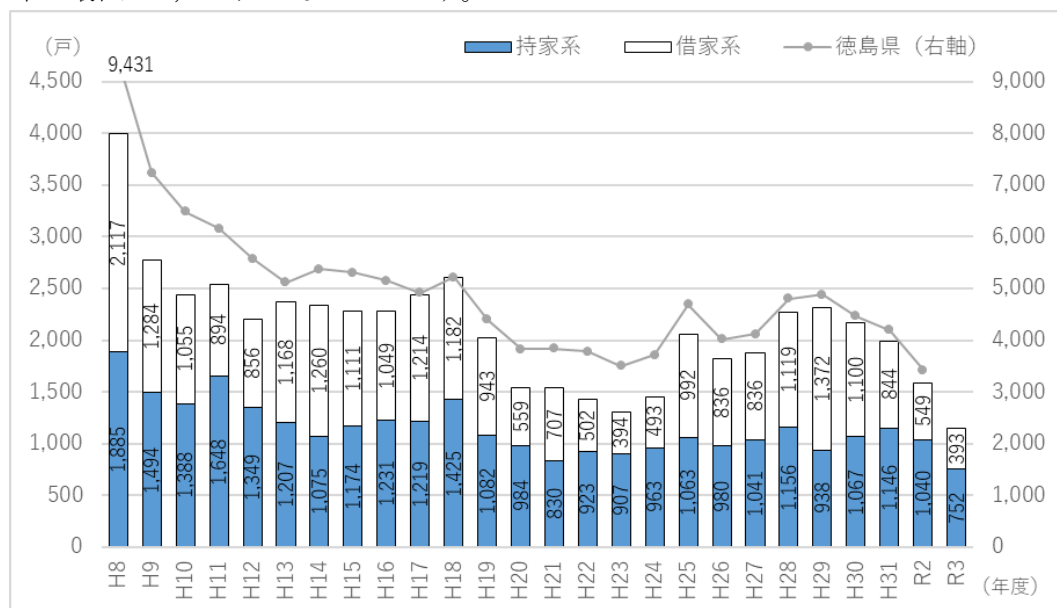


図 2-15 新設住宅着工戸数の推移 (資料: 建築着工統計)

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達世帯 6,440 世帯の解消が必要です。

本市の最低居住面積水準^(※1)未達世帯 6,440 世帯のうち、借家は 5,990 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^(※2)以上の割合は、持家で 79%、借家で 45%となっており、持家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。

※1 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。

※2 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

表 2-1 最低居住面積水準未達の戸数（資料：H30 年住宅・土地統計調査）

	徳島市建物総戸数	最低居住面積水準未達(戸)	割合
総数	118,080	6,440	5.5%
持ち家	65,630	460	0.7%
借家	46,330	5,980	12.9%

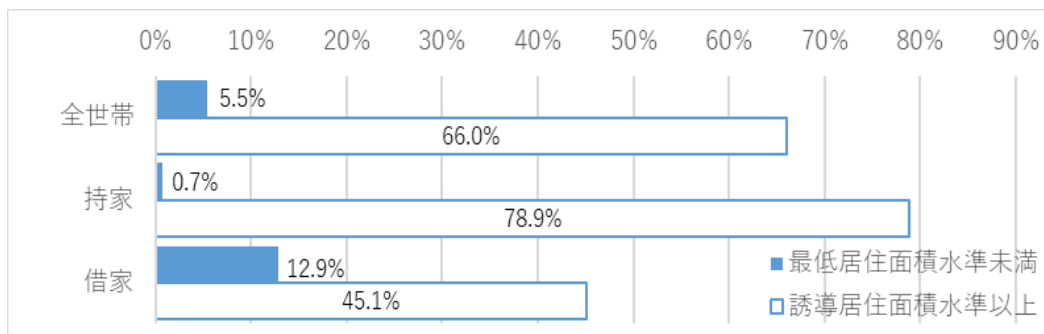


図 2-16 住宅所有関係別居住面積水準（資料：H30 年住宅・土地統計調査）

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未満の道路に接する住宅の割合が、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40%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。

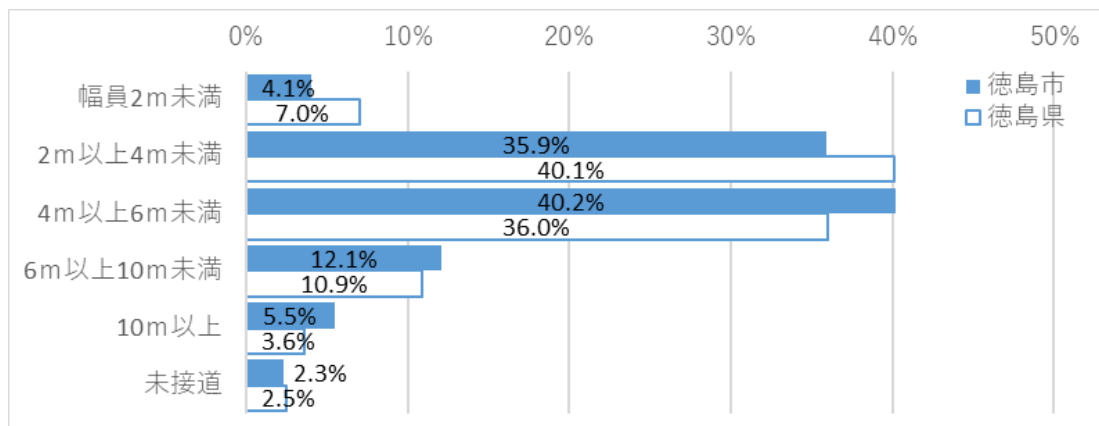


図2-17 徳島市及び徳島県の接道幅員別住宅の割合 (資料: H30年住宅・土地統計調査)

(2) 住宅と公共公益施設との接近性

●医療機関とデイサービスセンター、保育所、緊急避難場所は、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、デイサービスセンターと緊急避難所です。一方、駅は徒歩圏内と考えられる1km以内にある割合が1/4を下回っており、平成25年から低下しています。

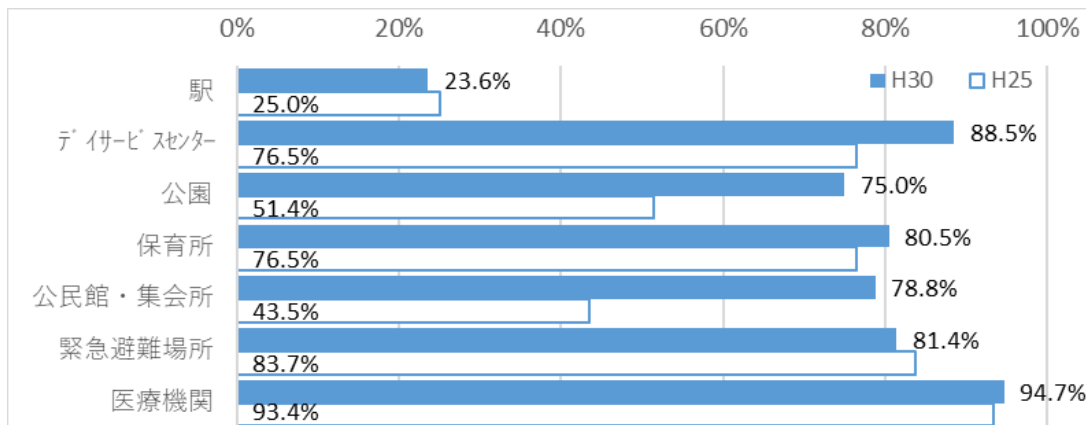


図2-18 住宅と公共公益施設の距離が1km以内の割合 (資料: H30年住宅・土地統計調査)

4 住宅及び住環境に関する意識

徳島市住生活基本計画を見直すにあたり、令和4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：令和4年8月 回収数：693通（回収率：34.65%）
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25.7%、次いで「津波発生時の倒壊・流出」の25.3%で、順位は平成29年と同じですが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」が最も多くなっています。

「津波・水害等災害時の避難」について「非常に不安」と回答した人は、北部地区と南東部地区が3人に1人の割合で大きく、第3次計画時から概ね変わりません。

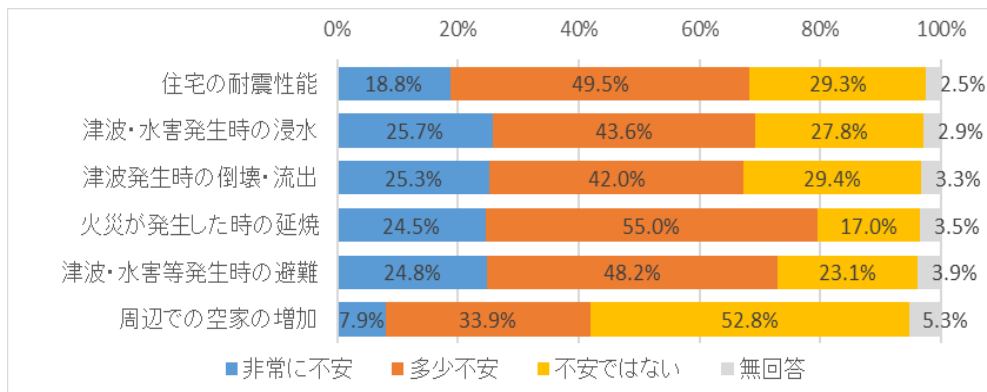


図2-19 防災面の不安 件数=725

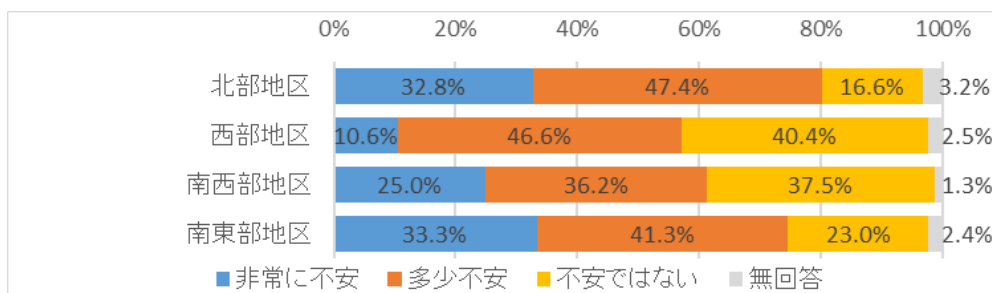


図2-20 地域別「津波・水害等災害時の避難」に対する不安

●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 23.1%の人が「非常に不安」とされ、平成 29 年とほぼ同じ、やや減少した「多少不安」の 50.1%とあわせて 73.2%の人が不安を感じています。

非木造住宅では 13.4%の人が「非常に不安」と回答しており、木造住宅との差は平成 29 年の約 10 ポイントから変化はありません。

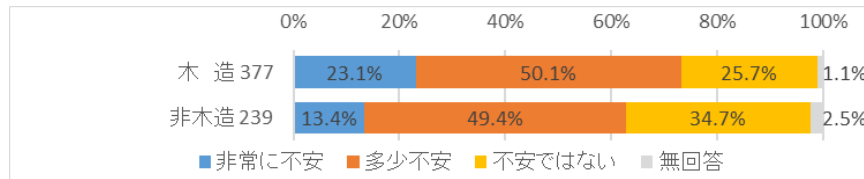


図 2-21 構造別「住宅の耐震性能」に対する不安

●耐震診断・改修をしない理由は、前回調査から大きな変化はありませんでしたが、診断の依頼先、改修工事の業者探しに課題を持たれている市民の割合が微増しています。

住宅の耐震診断を受けたことがない割合は、平成 29 年から減少したものの 75%を占めており、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」が最も多く、「自分だけで診断の実施を決められないから」、「どこに依頼すればよいかわからないから」が続いています。平成 29 年と比べると後者の「依頼先がわからない」の割合が高くなっています。

住宅の耐震改修を行ったことのある割合は、平成 29 年とほぼ変わらない約 6%で、耐震改修を行わない理由は、前回に最も多くなった「耐震性が確保されていると考えているから」の割合がさらに高まりました。

一方、耐震改修を行わない理由のうち「親身に改修工事をしてくれる業者を知らないなど」は、割合は小さいですがやや増加しています。

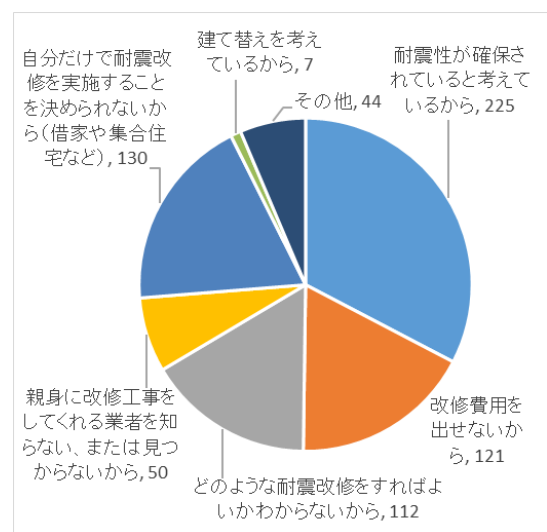
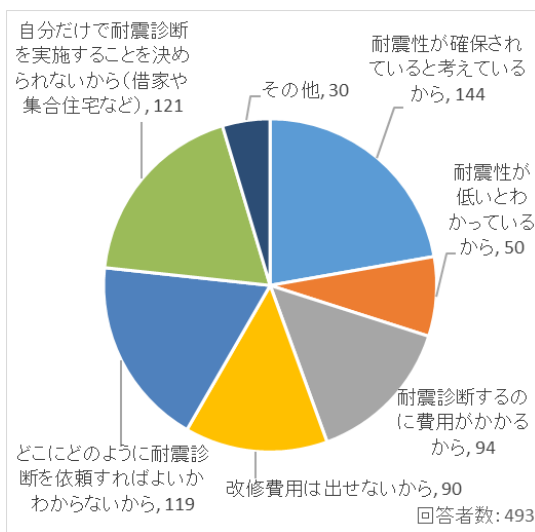


図 2-22 耐震診断を受けない理由(複数回答) 図 2-23 耐震改修を行わない理由(複数回答)

●耐震診断支援制度、耐震改修支援制度の認知度は、平成 29 年に比べていずれも低下しました。

耐震診断支援制度に関しては、「利用したことがある」割合は平成 29 年の約 4 割に減少し、「内容は知らない、知らなかった」割合が増加するなど、認知度は低下しました。

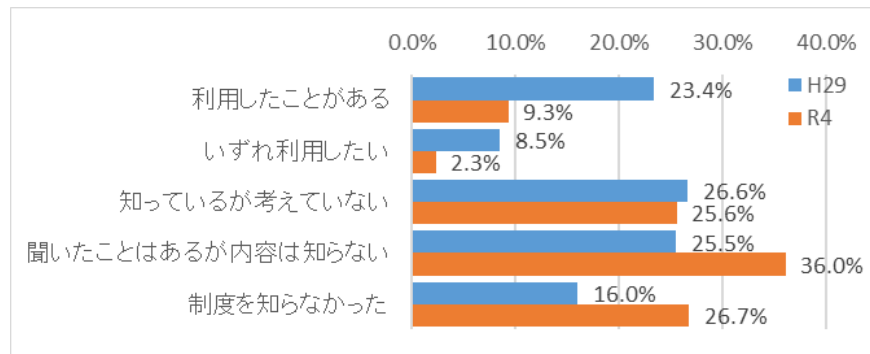


図 2-24 耐震診断支援制度の利用

耐震改修支援制度についても、耐震診断支援制度と同様の傾向となっており、平成 29 年と比べ「内容は知らない、知らなかった」の割合が増加しています。

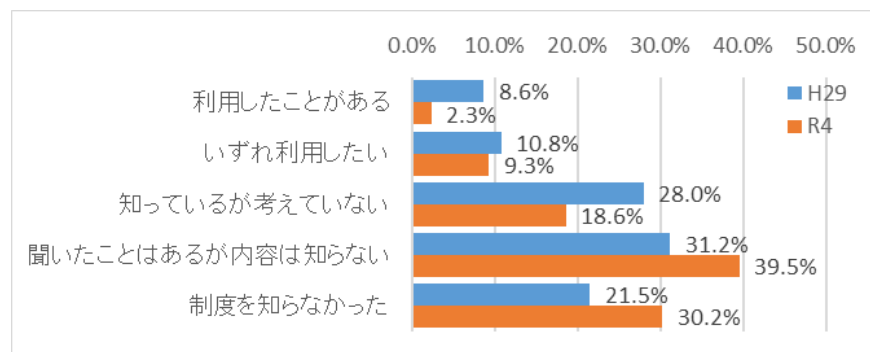


図 2-25 耐震改修支援制度の利用状況

●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」割合とあわせると約 8 割に達し、「避難場所を知らない」割合も平成 29 年から減少するなど、認知度は向上しています。

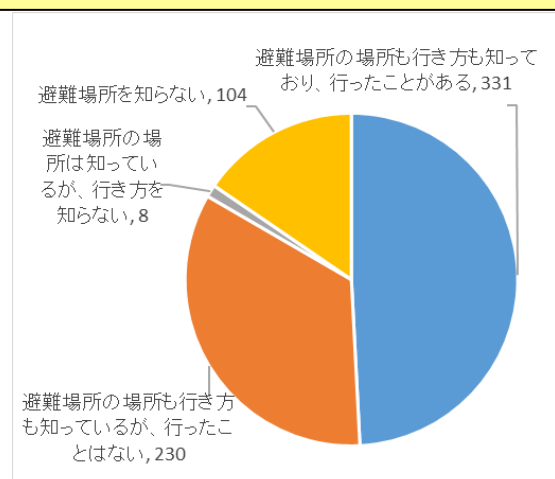


図 2-26 避難場所の認知度

●避難場所に対する不安は、到達距離よりも安全性・広さに重きを置く傾向が続いています。

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は平成 29 年から続いています。

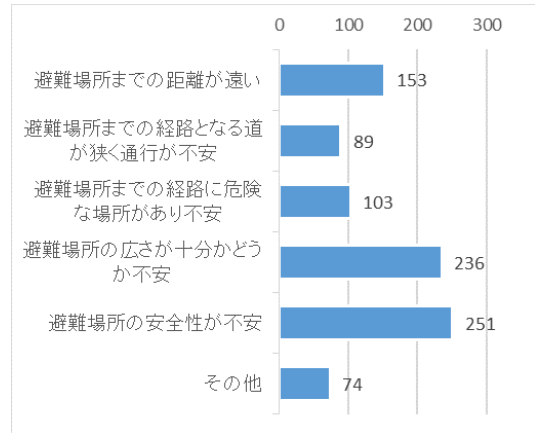


図 2-27 避難場所や避難経路に対する不安点

●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 29 年に比べて割合が高まりました。また、「狭あい道路の整備など安全な避難路の確保」が 2 番目になるまで増加し、市街地環境への関心が高まっています。

「家具の転倒防止など簡単にできる地震対策の促進」、「木造住宅の耐震化の一層の促進」とあわせて 4 点を主要な対策として考えられています。

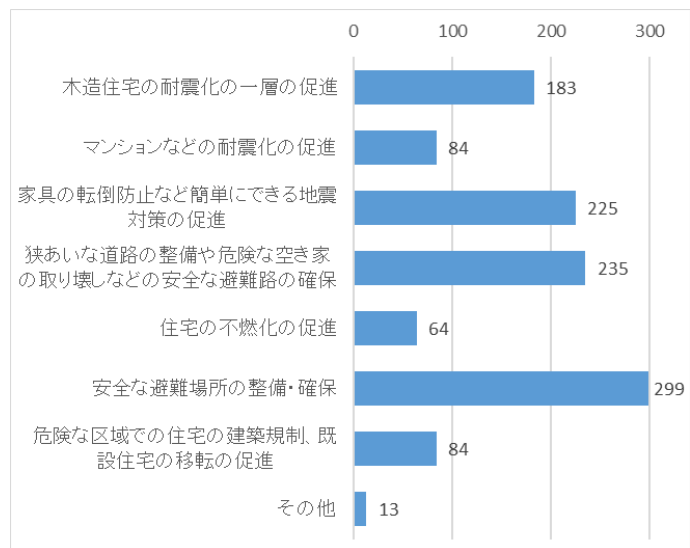


図 2-38 今後進めるべき防災対策（複数回答）

(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。

平成 29 年にトップだった「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」は、「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」、「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」をわずかですが下回りました。

セーフティネットの中核としての役割への期待が高まっています。

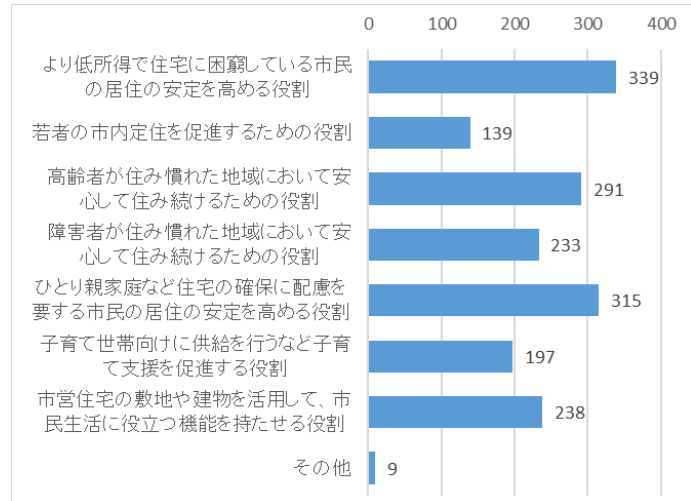


図 2-29 市営住宅が今後担っていくべき役割 (複数回答)

(3) これからの住まい方について

●現在の場所で住み続けると回答した割合が半数以上を占め、居住継続の意向が高まっています。

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。

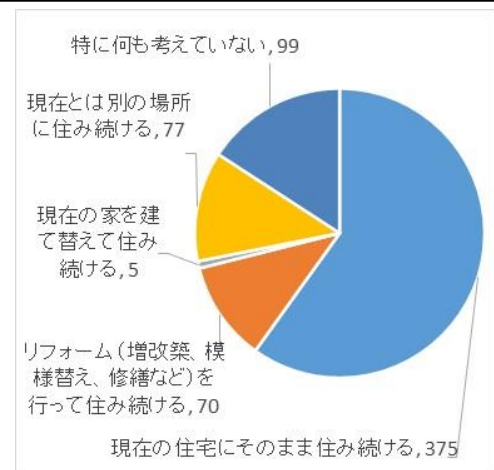


図 2-30 居住継続意向

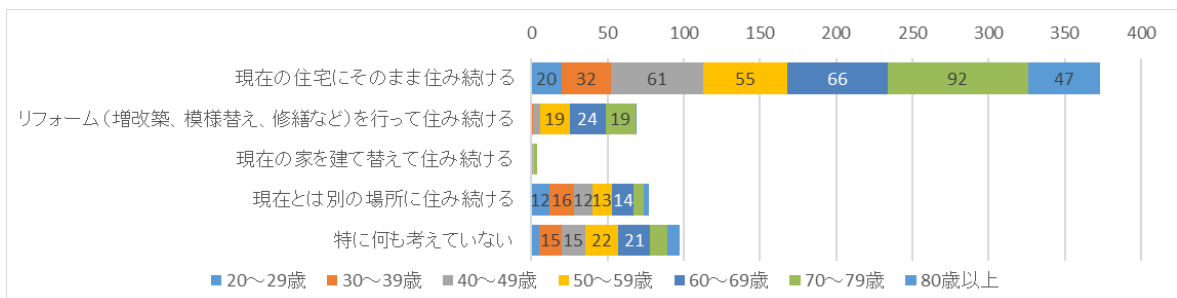


図 2-31 年齢別の居住継続意向

●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、8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

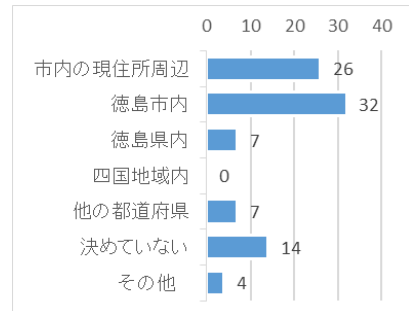


図2-32 住み替える場合の場所（複数回答）

●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、プライバシーを重視する暮らしの2つが突出しています。

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、平成29年と変わりません。

平成29年には第2位だった「老後も自立して生活できる」は、「プライバシーを重視する」と入れ替わり、個人の生活を重視する傾向が強まっているようです。

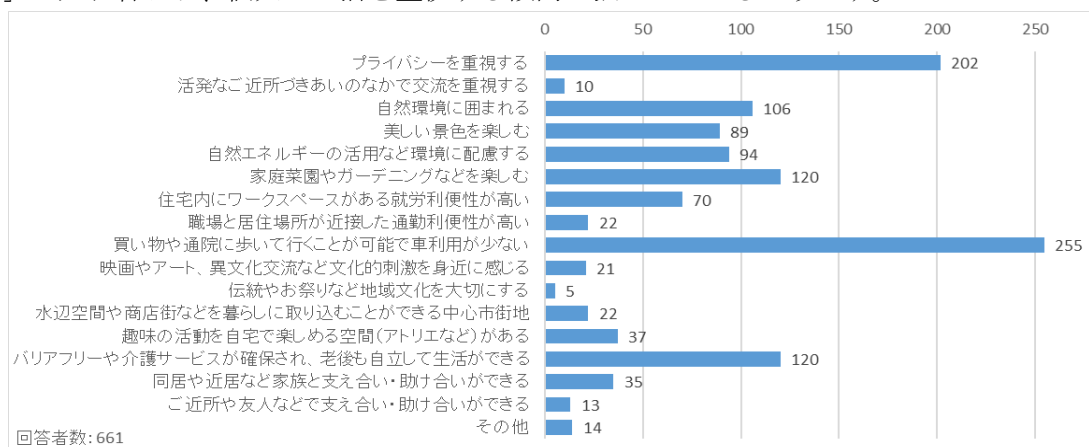


図2-33 今後、住宅や住宅場所の選択、建替え・リフォームなどを行うこととなった場合に実現してみたい暮らし方・重視したい項目（複数回答）

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29年とほぼ同様の傾向となっています。

「家電製品等を省エネ化」が第1位で、次いで「太陽光発電など自然エネルギーの活用」となっています。

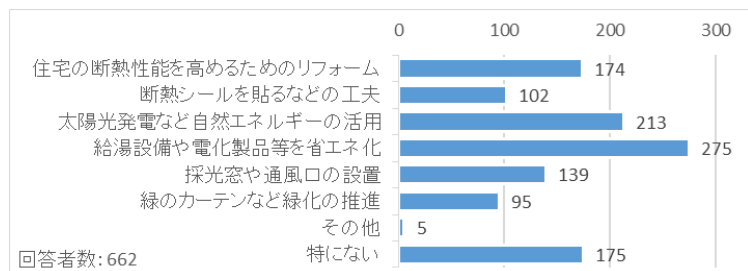


図2-34 今後取り組んでみたい環境対策

(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に、大きな傾向の変化はありませんでしたが、「増加する空き家の活用促進」が「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」上回り、「耐震化」より「老朽空き家の発生、増加の防止」が上回るなど、関心の変化がうかがえます。

また、新たに加えた「地球温暖化対策」は、第9位でした。

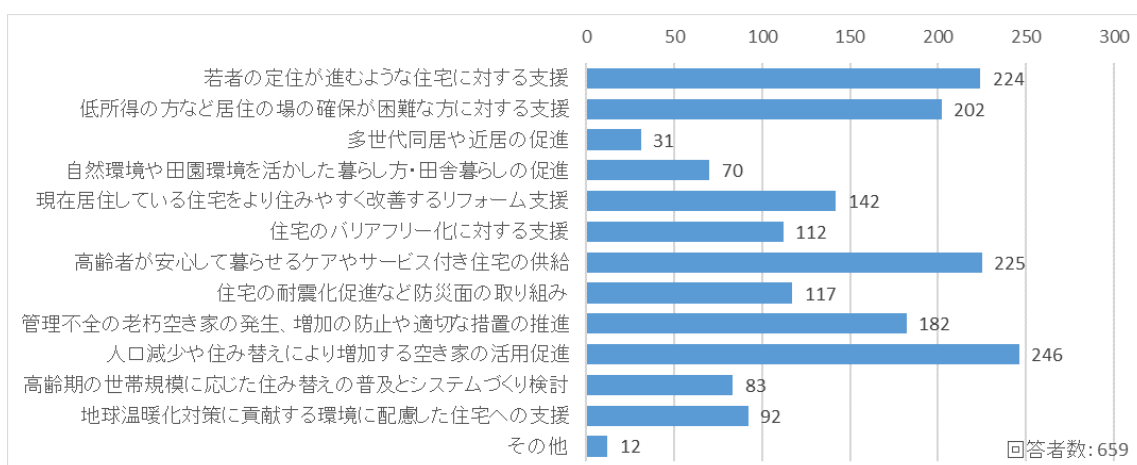


図2-35 徳島市の住宅政策に必要な視点（複数回答）

- 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 歳代となっています。
- 防災面の取り組みを重視しているのは、20～30 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、20 歳代から 70 歳代まで幅広い世代に広がりました。
- 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割合は、年齢と比例する傾向が強くなりました。

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 65.9%で平成 29 年同様、最も多くなりました。第 2 位は「人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進」で 39.0%となっています。

30 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 47.8%で最も多く、「若者の定住が進むような住宅に関する支援」が 44.8%で続いています。「管理不全の老朽空き家に対する適切な措置」(35.8%)が第 3 位になるなど、空き家の関心が高くなっています。

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 39.4%で最も多く、大きな傾向は平成 29 年と変わりませんが、「住宅の耐震化促進など防災面の取り組み」、「高齢期の世帯規模に応じた住み替えの普及」の割合が低下した点が特徴です。

50 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 35.8%で最も多くなり、平成 29 年に第 1 位の「高齢者が安心して暮らせるケアやサービス付き住宅の供給」は 31.7%で第 2 位になっています。

60 歳代では「高齢者が安心して暮らせるケアやサービス付き住宅の供給」が 38.1%で最も多くなっています。

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 36.7%で最も多くを占め、80 歳以上はさらに 45.6%に増えるなど、年齢と比例する傾向が強くなっています。

40%を超える分野がない年代は、40 歳代～60 歳代から 40 歳代～70 歳代まで広がっており、施策ニーズの多様性はさらに増えています。

表 2-2 年齢別の徳島市の住宅政策に必要な視点（複数回答）

	若者の定住が進むような住宅に対する支援	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	多世代同居や近居の促進	自然環境や田園環境を活かした暮らし方・田舎暮らしの促進	現在居住している住宅をより住みやすく改善するリフォーム支援	住宅のバリアフリー化に対する支援	高齢者が安心して暮らせるケアやサービス付き住宅の供給	住宅の耐震化促進など防災面の取り組み	管理不全の老朽空き家の発生、増加の防止や適切な措置の推進	人口減少や住み替えにより増加する空き家の活用促進	高齢期の世帯規模に応じた住み替えの普及とシステムづくり検討	地球温暖化対策に貢献する環境に配慮した住宅への支援	その他
20～29歳	65.9%	24.4%	12.2%	12.2%	22.0%	7.3%	19.5%	26.8%	19.5%	39.0%	7.3%	9.8%	4.9%
30～39歳	44.8%	19.4%	0.0%	13.4%	22.4%	17.9%	26.9%	23.9%	35.8%	47.8%	4.5%	14.9%	1.5%
40～49歳	33.7%	28.8%	5.8%	16.3%	26.9%	18.3%	22.1%	17.3%	28.8%	39.4%	8.7%	15.4%	2.9%
50～59歳	30.0%	28.3%	3.3%	11.7%	20.0%	18.3%	31.7%	21.7%	29.2%	35.8%	15.0%	8.3%	1.7%
60～69歳	30.9%	29.5%	2.2%	10.1%	20.9%	20.1%	38.1%	14.4%	29.5%	36.7%	15.8%	12.2%	0.7%
70～79歳	21.1%	34.7%	6.1%	5.4%	17.7%	15.6%	36.7%	12.2%	23.8%	32.0%	13.6%	15.6%	1.4%
80歳以上	27.9%	29.4%	5.9%	4.4%	14.7%	7.4%	45.6%	11.8%	11.8%	22.1%	11.8%	16.2%	0.0%
全体	32.2%	29.0%	4.5%	10.2%	20.6%	16.3%	32.8%	17.1%	26.4%	35.7%	12.1%	13.3%	1.6%

5 市営住宅の状況

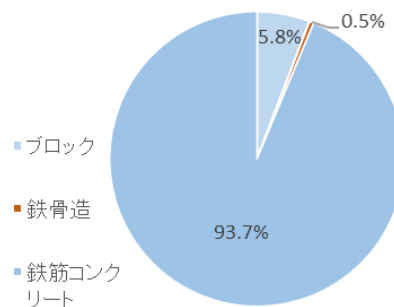
- 市営住宅管理戸数のうち、耐火構造住宅が大半を占め防火性は高くなっています。
- 昭和 40～50 年代に耐火構造住宅が多く建設されており、20～30 年後に耐用年限を迎える住宅が多く存在しています。

令和 4 年 4 月 1 日現在、徳島市は 37 団地 3,895 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。

表 2-3 市営住宅構造別管理戸数 (R4.4.1 資料：徳島市住宅課)

構 造	市営住宅	比率
ブ ロ ッ ク	226	5.8%
鉄 骨 造	20	0.5%
鉄筋コンクリート	3,649	93.7%
合 計	3,895	100.0%

(単位：戸)



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、20～30 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 2-4 市営住宅構造・年代別状況 (R4.4.1 資料：徳島市住宅課)

(単位：戸)

区 分	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～平成5	平成6～15年	平成16年～
簡易耐火	246	44	56	126	16	4	0	0
耐 火	3,649	90	95	1,271	1,481	274	304	134
総 数	3,895	134	151	1,397	1,497	278	304	134

- 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。
- 市営住宅の約 2/3 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 2-5 四国四県都の市営住宅管理戸数 (R4.4.1 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	121,587	3,895	3.2%	2,439	6,334	5.2%
高松市	188,397	4,040	2.1%	4,566	8,606	4.6%
松山市	227,456	4,510	2.0%	2,489	6,999	3.1%
高知市	164,084	5,033	3.1%	2,175	7,208	4.4%

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 1,163 戸、新耐震基準以前に建設されたものが 2,732 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 2-6 市営住宅耐震状況 (R4.4.1 資料：徳島市住宅課)

構造	新耐震基準以降		新耐震基準以前		合計		
ブロック造	-	-	5 棟	226 戸	5 棟	226 戸	
鉄骨造	7 棟	11 戸	5 棟	9 戸	12 棟	20 戸	
鉄筋コンクリート造	89 棟	1,152 戸	124 棟	2,497 戸	213 棟	3,649 戸	
	低層	35 棟	358 戸	36 棟	695 戸	71 棟	1,053 戸
	中層	49 棟	590 戸	86 棟	1,662 戸	135 棟	2,252 戸
高層	5 棟	204 戸	2 棟	140 戸	7 棟	344 戸	
合計	96 棟	1,163 戸	134 棟	2,732 戸	230 棟	3,895 戸	

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 243 戸、平成 29 年から概ね半減したものの汲み取り便所の住戸が 166 戸、単独浄化槽の住戸が 1,660 戸残っているなど、居住性能に課題が残っています。

表 2-7 市営住宅設備状況 (R4.4.1 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
3,875	243	166	1,660
100.0%	6.3%	4.3%	42.8%

(単位：戸) 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。

市営住宅に住む世帯状況の割合は、単身世帯が最も高く 56.4%、二人世帯が 28.3% と二人世帯までで 8 割以上を占め、世帯の少人数化が進行しています。

表 2-8 市営住宅住世帯構成 (R4.4.1 資料：徳島市住宅課)

	世帯人員								合計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人	8人	
世帯数	1,681	844	287	121	34	7	4	1	2,979
割合	56.4%	28.3%	9.6%	4.1%	1.1%	0.2%	0.1%	0.0%	100.0%

(単位：世帯) 店舗等 18 戸を除く

間取りは、3DK が 1,791 戸と一番多く、次いで 3K が 1,008 戸となっていますが、狭い間取りの 1K、1LDK については、両方とも 20 戸未満で少なくなっています。

表 2-9 間取り別市営住宅管理戸数状況 (R4.4.1 資料：徳島市住宅課)

合計	1K	1LDK	2K	2DK	2LDK	3K	3DK	3LDK	4K
3,875	15	16	197	524	100	1,008	1,791	171	53

(単位：戸) 店舗等 20 戸を除く

- 市営住宅入居者の約7割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500戸です。

市営住宅入居世帯のうち、高齢者のいる世帯は69.0%で平成29年から約12%、高齢者のみの世帯は52.9%（高齢者単身世帯42.2%、高齢夫婦世帯10.7%）で平成29年から約11%、それぞれ増加しています。

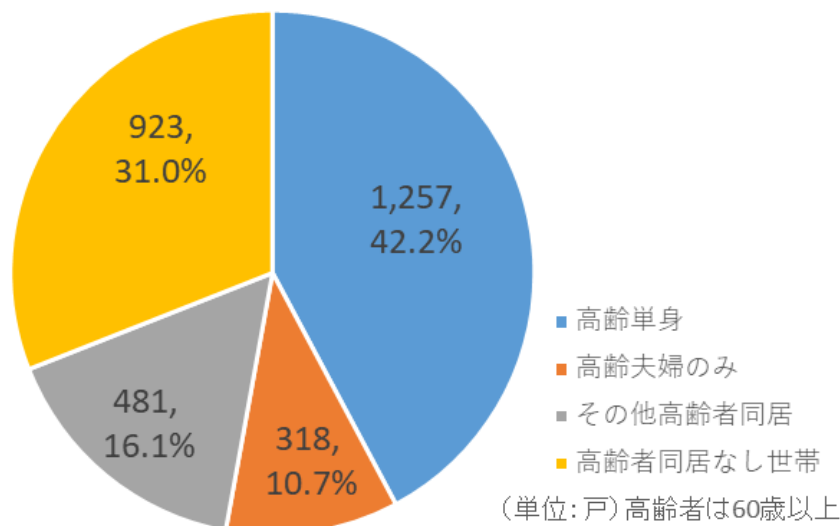


図2-36 市営住宅高齢者同居状況 (R4.4.1資料:徳島市住宅課)

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^{※1}は、483戸で平成29年から80戸弱増加しました。

表2-10 市営住宅高齢者対応整備状況 (R4.4.1資料:徳島市住宅課)

合計	3,875	100.0%
高齢者対応	483	12.5%
車椅子対応	18	0.5%
シルバーハウジング ^{※2}	17	0.4%

※1 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。

※2 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

●高齢者が住む 2,056 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4割を占めています。

市営住宅に住む高齢者同居世帯 2,056 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 768 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 - 1 1 市営住宅高齢者同居世帯内のEV設置状況 (R4. 4. 1 資料：徳島市住宅課)

	EVあり	EVなし	合計
1階	59	637	696
2階	69	317	386
3階	58	302	360
4階	43	232	275
5階	33	188	221
6階	24	46	70
7階	17	0	17
8階	12	0	12
9階	9	0	9
10階	8	0	8
11階	1	0	1
12階	1	0	1
合計	334	1,722	2,056

(単位：世帯)高齢者は60歳以上

- 市営住宅入居世帯の82%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。

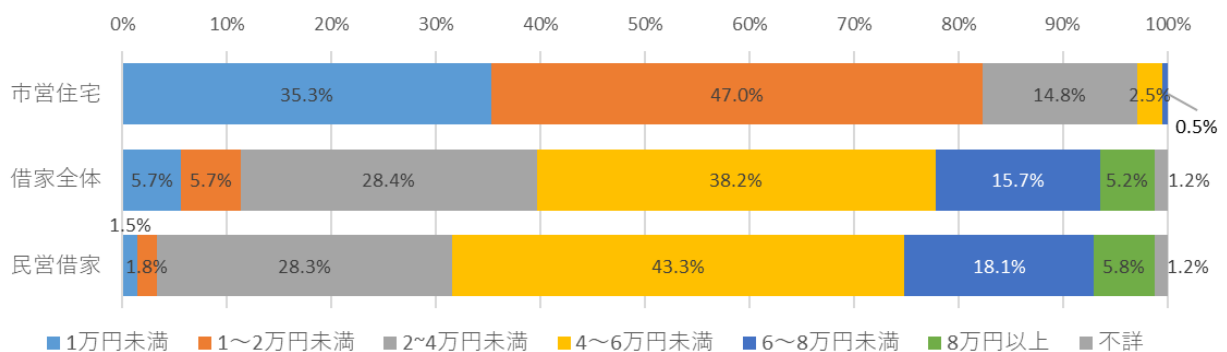
収入階層別の世帯状況についてみると、1分位の割合が最も高く82%で、平成29年から3%下降しています。

表2-12 市営住宅収入階層別状況 (R4.4.1資料：徳島市住宅課)

収入部位	収入の範囲	世帯数	割合
1分位	～104,000円	2,453	82.3%
2分位	～123,000円	83	2.8%
3分位	～139,000円	50	1.7%
4分位	～158,000円	63	2.1%
5分位	～186,000円	66	2.2%
6分位	～214,000円	52	1.7%
7分位	～259,000円	37	1.2%
8分位	259,001円～	67	2.2%
未申告		108	3.6%
合計		2,979	100.0%

店舗等18戸を除く

市営住宅の平均家賃は15,200円で、平均家賃の上昇は古い市営住宅の廃止に伴い、平成29年から約19%上昇しています。最も割合が多いのは1～2万円未満で47%、次いで1万円未満が35%となっています。それに対し、民間借家の平均家賃は48,172円で平成25年から4%増、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(R4.4.1)、借家全体・民間借家はH30住宅・土地統計調査)

図2-37 徳島市の賃貸住宅家賃状況

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 分後にはマリン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。

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なかで、近年、各地で直下型地震による甚大な被害が発生していることから、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。

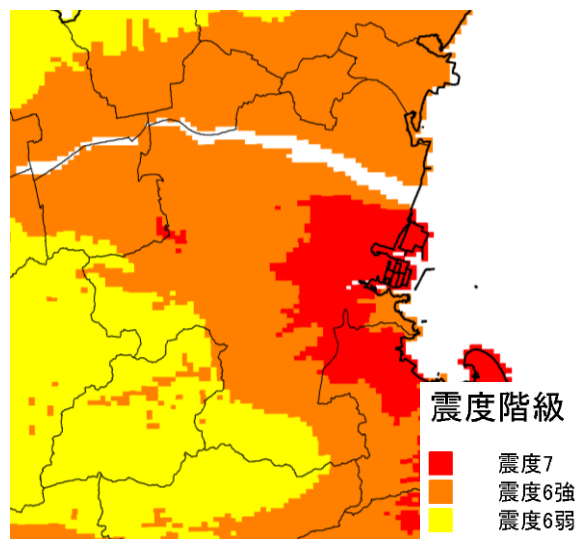


図 2-38 南海トラフ地震による震度分布図
(平成 25 年 7 月徳島県作成)

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。

6-3 マンションの適正管理

徳島市内には徳島県内のマンションの大半が立地しています。社会的にマンションの重要性が高まるなかで「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が令和 2 年 6 月に改正され、「マンション管理適正化推進計画」を定めた地方公共団体は、管理の適正化を図るために必要な助言・指導、勧告等ができるようになりました。

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

・徳島市の人口は、令和2年の国勢調査によると、高齢化率は28.1%で平成27年から1.3%増加、15歳未満の年少人口率は10.4%で1.1%減少しており、今後も減少傾向が今後も続く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50年以降増加し続けており、世帯の少人数化が進行するとともに、高齢者のみの世帯の増加が止まらない状況です。

(3) 若年層の現在の住宅に住み続ける意向が増加

・今後の住まい方の意向について、20～30歳代の現在の住宅に住み続ける意向が増加し、年代が下がるほど住み替え意向の割合が高かった傾向に変化が見られます。

7-2 住宅・住環境に関する状況

(1) 南海トラフ地震等に対する一層の地震・津波対策が求められている

・平成30年時点、旧耐震基準制度の下で建築された住宅が全体の25.6%あるなかで、耐震改修支援制度の認知度が低下しており、耐震対策の強化を図る必要があります。
・南海トラフ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は40.0%と平成25年から4ポイント低下しましたが、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) 地球環境に配慮した住宅の充実

・住宅ストックの省エネルギー化を進めるとともに、低炭素住宅の普及を促進していく必要があります。

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

・単身高齢者は、今後さらに増加していく可能性があり、高齢者が適切な居住環境で生活を続けられる取り組みを継続する必要があります。

(2) 子育て世帯の居住の安定

・住宅に困窮する子育て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) 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

- ・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69.0%で平成29年から約12%、そのうち高齢者のみの世帯は42.0%で同約11%それぞれ増加しています。
- ・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」の年間供給戸数が近年減少しており、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。

7-5 住宅の適正管理

(1) 住宅ストックに多数の空き家がある

- ・平成30年現在、徳島市の空き家率は17.9%、借家では33.1%と多く、その適切な管理・活用が課題となっています。

(2) 高経年マンションの増加

- ・徳島県が実施したマンション実態調査によると、県内196棟のマンションのうち83.7%が徳島市内に立地しており、約420戸ある築40年以上の県内マンションは、5年後には4倍以上に急増することが予想されています。

第3章 住生活に関する基本的な方針

1 基本的な方針等

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。

人口減少・少子高齢化・世帯の少人数化は今後も続くことが予想されるなか、いつどこで起きるかわからない大規模地震や都市災害はもとより、新たに地球環境の危機的状況にも適切に対応していくことが喫緊の課題になっています。

このようなことを踏まえ、つぎのとおり基本方針及び目標を定めます。

基本方針

市民一人ひとりが安全・安心で、地球に優しく暮らす
住まいづくり・まちづくりを推進します

目標 1

次代に継承する住宅ストックの形成

目標 2

住宅セーフティネットの機能強化

目標 3

安全・安心な住まいとまちづくり

第4章 目標及び具体的な施策

目標1 次代に継承する住宅ストックの形成

地球温暖化や廃棄物等の環境問題が深刻化するなかで、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に取り組んできました。

令和2年に政府は「2050(令和32)年温室効果ガス排出量実質ゼロ」を宣言し、これに貢献すべく徳島市は「地球市民として脱炭素社会をめざすまち」の実現に向けて、第3次徳島市環境基本計画を令和3年に策定しました。住宅分野においては、新設住宅におけるゼロ・エネルギー・ハウス^{*}の建設を促進するとともに、住宅ストックにおいても再生可能エネルギー設備の導入や断熱性の向上を推進することが求められます。

第3次徳島市住生活基本計画では、「空き家」対策に取り組んできたところですが、県内のマンションの大半が立地している徳島市においては、築後長い年月を経た高経年マンションが立地している可能性も高く、これらマンションには老朽化に伴う外壁等の剥落危険や美観上の問題のほか、現代に求められる住宅性能を備えていないなど、様々な問題を抱えている可能性もあります。

戸建・長屋などの建て方にかかわらず、環境負荷の軽減対策の強化を含めて「住宅を適正に管理」とともに「有効に活用」し、次代に継承していける住宅ストックの形成を目指します。

加速する少子高齢化の流れを踏まえて、歩いて暮らせるまちづくりの重要性が高まっている中、中心市街地の活性化に向けてコンパクトで機能的なまちづくりを推進するため、まちなか居住を促進します。

※：外壁・窓等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の導入により、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、太陽光発電などの再生可能エネルギーを導入することによって、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

目標 1 具体的な施策

(1) 住宅の脱炭素化の推進

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、環境施策と連携しながら環境にやさしい住まいづくりに取り組んでいきます。

- 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」や「ゼロ・エネルギー・ハウス」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、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。
- 住宅建設時に、住戸内の通風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。
- 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、住宅・建築物の「木造化・木質化」の推進を検討します。

(2) 住宅ストックの適切な管理と活用

管理不全の空家対策を推進するとともに、本市のマンションの管理実態を把握しつつ、住宅ストックの適切な管理、活用が進むよう取り組んでいきます。

- 徳島市空家等対策計画に基づいて、空家の適切な管理、活用を推進するとともに、管理不全の空家に対する適切な措置を進めます。
- 市内の高経年マンション*の実態を把握し、適切な管理を進めるための助言、指導の必要性を検討するとともに、「マンション管理適正化計画」の策定や「マンション管理計画の認定基準」について検討します。

※：耐用年数の 1/2 以上を経過したマンション

(3) 住宅を長く利用するための環境づくり

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。
- 「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。

- 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。

※：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

(4) まちなかへの居住誘導と住環境の形成

徳島市中心市街地活性化基本計画の基本目標である「街に住みたくなる“空間”づくり」を推進するため、歩いて暮らせる住環境の形成に向け、まちづくりと一体的な住宅の整備に努め、中心市街地へ居住を誘導します。

- まちなかへの居住誘導を促進するための施策を検討します。
- リノベーションまちづくり推進事業を実施し、遊休不動産の活用を図ります。
- 新町西地区市街地再開発事業を推進し、集合住宅の整備を支援します。

◆ 成果指標

指 標	現 状	目 標 値
【住宅における地球温暖化対策】 ・住宅用太陽光発電システム設置件数 ^{※1}	5,326 件 (R1)	10,000 件 (R12)
【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	18,440 戸 (H26-30)	36,000 戸 (R4-13)
【街に住みたくなる“空間”づくり】 ・まちなか居住者数 ^{※2}	7,546 人 (R2)	7,567 人 (R8)

※1：第3次徳島市環境基本計画より

※2：徳島市中心市街地活性化基本計画より

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。

民間借家に居住する高齢単身・夫婦のみ世帯は、令和2年には減少したものの、それが単身世帯の減少に偏っていることには様々な原因が考えられることから、高齢者等が安心して生活できる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2 具体的な施策

(1) 低所得者等に対する公平かつ的確な住宅の供給

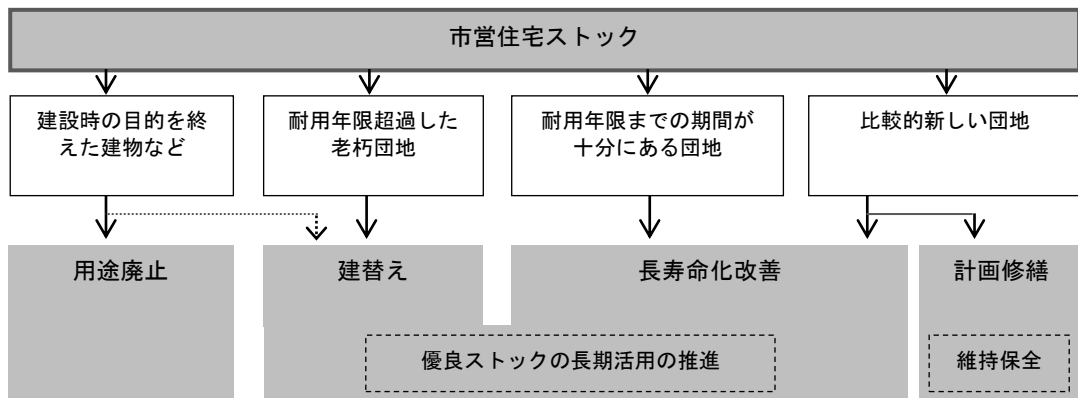
自力で住宅を確保することができない低所得者等に対して、公平公正に市営住宅を供給し、管理の適正化を図ります。

- 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。
- 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。
- 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、障害者への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（令和4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7割から9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円の負担が必要。
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	327戸 (H29-R3)	450戸 (R4-13)
【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	484戸※2 (R3)	570戸※2 (R13)
【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	39.6% (H30)	75% (R13)

※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。

※2：現状は12.4%（484戸／3,895戸）、目標値は15%（570戸／3,800戸）

目標3 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月に発生したマグニチュード9.0の東北地方太平洋沖地震以降、平成28年4月の熊本地震、平成30年6月の大阪地震、同9月の但東地方中東部地震など、多くの建物被害をもたらした地震が頻発しています。

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をもたらしたことも忘れてはなりません。

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、都度更新される被害想定を念頭に、より一層、住宅の耐震化の促進と、市民が安全に避難できる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。

さらに、近年は激甚災害指定される暴風雨、豪雨も頻発するなかで、これら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。



目標3 具体的な施策

(1) 南海トラフ地震・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。低下した旧耐震の木造住宅所有者等における耐震改修支援制度の認知度の回復を目指して、情報発信の方法等を検討するなど啓発を強化するとともに、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の啓発を強化するとともに、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。

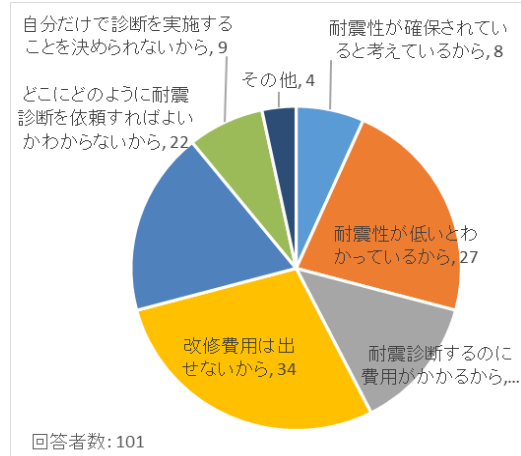
○ 住宅の耐震改修促進税制(所得税・固定資産税)の周知、普及啓発を進めます。

○ 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推進する一環として、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。



旧耐震の木造住宅で耐震診断をしない理由



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（令和4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4/5（限度額100万円）に感震ブレーカー設置費（一律10万円）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
住まいのスマート化支援事業	以下の要件を満たす工事で、対象工事費の2/3（限度額30万円）を補助 1. 平成12年5月31日以前に着工された木造住宅で、評点が1.0未満と判定されたもの、2. 耐震改修支援事業又は耐震シェルター設置支援事業とあわせて行うもの、3. 市長が、スマート化・省エネルギー性能の向上、バリアフリー化等に資すると認める工事・その他特に市長が認める工事
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日以前から所在する住宅を対象とし、現行の耐震基準に適合す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平方メートル分までを限度） 【所得税】 個人が、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限る。）について住宅耐震改修をした場合には、一定の金額をその年分の所得税額から控除（住宅耐震改修特別控除）

その他の制度（令和4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ができる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
【住宅の耐震化率】 ・ 新耐震基準による耐震性を満たす住宅の割合	88.2% (R2)	95% (R8)
【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	15 地区 [※] (R3)	19 地区 [※] (R13)

※：現状は 78.9% (15 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。

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。

3 第4次徳島市住生活基本計画とSDGs

徳島市では、徳島市総合計画2021の各施策分野に、SDGsの目指すゴールを関連付けることで、総合計画とSDGsを一体的に推進しています。

第4次徳島市住生活基本計画は、徳島市総合計画2021における35施策分野のうち「27. 住環境の整備」に関する以下の3つのゴールに寄与するものとして、SDGsとの一体的な推進を図ります。



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。



目標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



目標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

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