



四国地方の住宅整備基本方針

—住まいづくりビジョン—



はじめに

1. 基本方針の策定の趣旨

平成13年1月の中央省庁再編に伴って四国地方整備局が発足し、地方公共団体の住宅整備に関する事業指導や地域の住宅事情に関する調査等が新たに地方整備局で行われることになりました。

平成13年度は、全国での居住水準、住宅建設戸数等を定めた第八期住宅建設五箇年計画(平成13～17年度)及び全国10ブロックごとの公的住宅等の供給目標を定めた第八期地方住宅建設五箇年計画(平成13～17年度)のスタート年度となっています。

一方、四国における住宅整備においては、急速な高齢化の進行、社会構造の変化、厳しい地理的条件、大規模地震などに対応した的確な住宅施策の展開が求められているところです。

このため、四国地方整備局では、地方公共団体等との連携を図りながら、四国地方における今後の住宅施策の展開に向けた基本的な方向性を示すものとして、「四国地方の住宅整備基本方針」を策定することとしました。

また、策定に当たっては、各方面からの意見を反映させるため、様々な分野の学識経験者並びに四国地方の4県及び代表市町の住宅行政担当者等で構成される「四国地方の住宅整備基本方針懇談会」(座長:大谷英人高知工科大学教授)を設置し、同懇談会での議論において出された意見等を踏まえながら本方針をまとめました。

2. 基本方針の目標期間

本方針は、今後10～20年間の住宅整備のあり方について提示します。また、社会経済情勢の変化や政策手段の充実などのほか、各種長期計画の見直しの動きにも柔軟に対応するため、概ね5年ごとに目標や基本方針等を確認し見直しを行うこととしています。

3. 基本方針の視点と構成

本方針は、四国地方の特性を念頭に置きつつ、住宅施策として果たすべき役割が大きく、地域社会からもその対応が期待されている課題を重点的テーマとして示し、今後、四国地方の各県及び市町村が住宅施策を実施するに当たって参考となるような取組みの方向性を示すものとしています。

具体的には、第1章で住宅整備の目標を示し、第2章では11項目にわたる基本方針について取組みの方向や例示を記述し、第3章では住宅整備に関する取組み方法を記述しています。また、最後に参考資料として四国地方の主要な住宅事情を提示しています。

四国地方における住宅整備の目標

基本目標

I 地域でのふれあいを活かした住まいづくり

- 人と人とのつながりを活かした住宅の整備
- 高齢者等が安心して生活することができる住宅等の整備
- 子育てを支える環境づくり

II 災害に強い安全な住まいづくり

- 南海地震等の災害に強い住宅の整備
- 密集市街地における居住環境の整備及び老朽住宅の更新

III 地域の再生と住まいづくり

- 地域の歴史的街なみの保存・整備と地場産材等の活用による住宅整備
- 街なかにおける住宅整備及び居住環境整備
- 中山間地域での空家の活用による多自然型居住

IV 社会の変化に対応したゆとりのある住まいづくり

- 良質な住宅ストックの形成及び既存住宅の改善
- 環境にやさしい住宅の整備
- 良好な住宅需給を促進する住情報の充実

人と人とのつながりを活かした住宅の整備

- 地域に住む高齢者世帯や子育て世帯、若者世帯などの多様な世帯が、安心して快適に居住できるための環境整備
- 地域での居住者を支援するネットワークの形成
- 居住を支援するための医療施設、福祉施設等の整備・充実
- 情報化を踏まえた居住者の安全・快適性を確保するための基盤整備
- NPO*1などの居住を支援する団体との連携

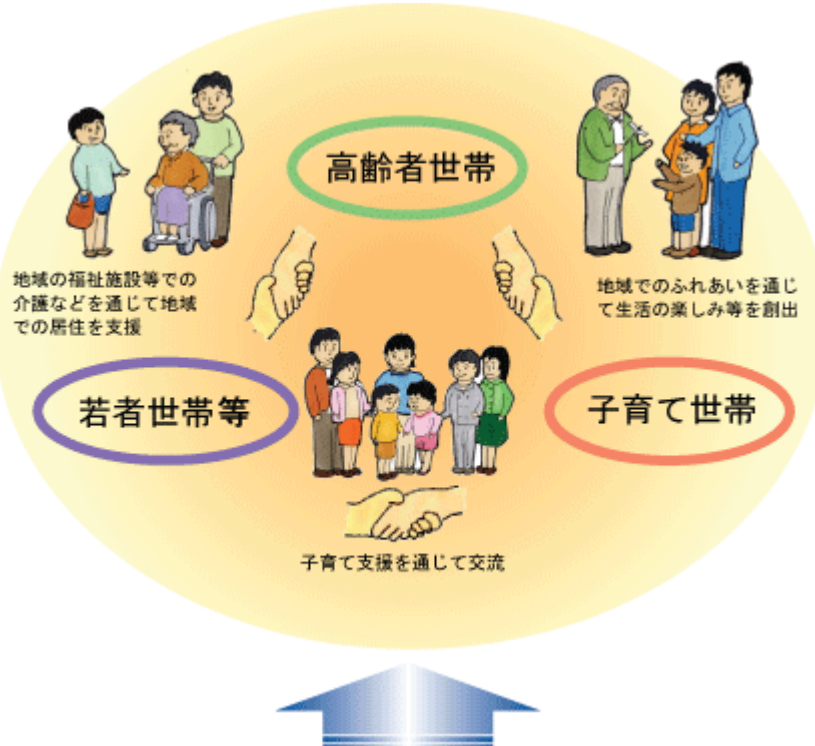
取組みの方向(例) ① 自宅居住者を支援する福祉施設等との連携
② 地域中心部での医療施設、福祉施設等の整備

*1 NPO: 民間非営利団体(Non Profit Organizationの略)。医療、福祉、文化、まちづくり、国際協力、人権・平和などあらゆる分野において、利潤追求や利益配分を行わず、自主的・自発的に活動する、営利を目的としない組織・団体のこと。

<取組みの例示>

地域のコミュニティを活かした居住を支える住宅の整備と仕組みの形成

<高齢者世帯・子育て世帯等が安心して居住するための施設整備と
コミュニティを活かした居住のイメージ>



(施設整備等)

- 高齢者世帯や子育て世帯等が安心して生活できる居住環境の整備
- 住宅の整備と併せて、診療所や介護サービス施設等を一体的に整備
- 高齢者世帯や子育て世帯等の生活をサポートするボランティア団体、NPO等の活動を支援
- 高齢者世帯等の居住を支援する体制づくり、居住支援に関する情報提供、講習会等の開催
- 病院や福祉施設をはじめ、高齢者世帯等の生活を支える様々な施設や支援体制等を地域間の連携により充実

高齢者等が安心して生活することができる住宅等の整備

- 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯、障害者世帯が安心して生活できるよう配慮された住宅の整備
- 身体機能の低下の程度などに応じてきめ細やかな選択が可能である多様な住宅の整備
- 高齢者や障害者が安全に生活できる街なかのバリアフリー化
- 高齢者世帯の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等の普及

取組みの方向(例) ○高齢者の状況・ニーズ等に応じた住宅の整備

<取組みの例示>

高齢者の状況・ニーズ等に応じた住宅の整備

- 今後も増加し続ける高齢者世帯に対し、身体機能の低下の程度や多様な居住スタイルの希望に応じて選択が可能な、きめ細やかな住宅の整備

- ◆日常生活の上で自立可能な高齢者 →
 - 高齢者向け優良賃貸住宅
- ◆共同生活を望む高齢者 →
 - 独立性を保った個人の住戸に加え、共同で使うためのキッチン、食堂、洗濯室、居間などがある住宅(コレクティブハウジング)
- ◆生活支援を必要とする高齢者 →
 - 生活援助員によるサービスを受けられる住宅(シルバーハウジング)
 - 介護施設併設住宅



(参考事例)

○シルバーハウジング:
高松市営川東団地



高齢者が安心して暮らせるように、安全や利便に配慮した住宅の設備・設計を行うとともに、福祉部局との連携によって生活援助員を派遣し、必要に応じて生活指導・相談、安否の確認、一時的な家事援助・緊急時対応等のサービスを行う公的住宅

- シルバーハウジング:12戸
- 一般住宅:24戸
- 集会室、生活相談室、団らん室を設置
- 生活援助員は福祉施設からの派遣

子育てを支える環境づくり

- 子育て世帯が安心して生活できる居住環境の整備
- 利便性の高い街なかにおいて住宅と併せた保育施設等の整備
- 地域で培われたコミュニティを活かし、あらゆる世帯がささえ合いながら子育てを行うネットワークの形成

取組みの方向(例) ①住宅整備と併せた子供に安全な居住環境の整備
②相談・託児等の子育て支援ネットワークの形成

<取組みの例示>

住宅整備と併せた子供に安全な居住環境の整備

- 利便性の高い街なかでの住宅と合築・併設した保育施設等の整備
- 幼児等に安全な道路、公園等の公共空間や居住環境を整備

<イメージ>



南海地震等の災害に強い住宅の整備

- 南海地震や台風、水害等、各地域において懸念される災害に備えるため、災害に強い住宅を整備
- 既存住宅に対しても災害に強い住宅とするために、住宅の診断や改修を推進

- 取組みの方向(例)
- ① 既存住宅の耐震診断と耐震改修の推進
 - ② 台風や豪雨等の風水害対策の推進
 - ③ 防災意識の啓発

<取組みの例示>

台風や豪雨等の風水害対策の推進

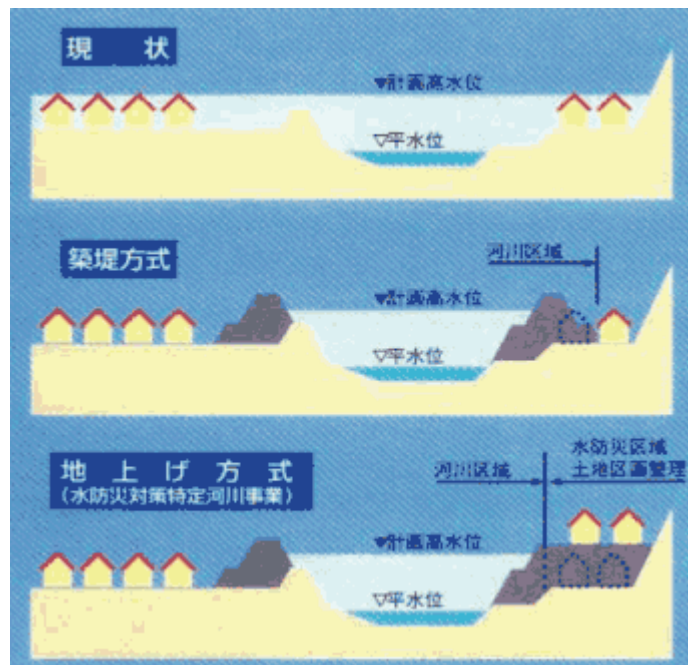
- ◆ 地盤の嵩上げや防水壁による囲み等の防水対策の実施
- ◆ 土地利用等による住宅の安全な地域への誘導

<洪水ハザードマップ(浸水想定区域図等)の作成・公表の推進(水防法)>

- 洪水時の被害軽減
- 住民の危機管理意識の高揚、避難体制の確立

<水防災対策特定河川事業のイメージ>

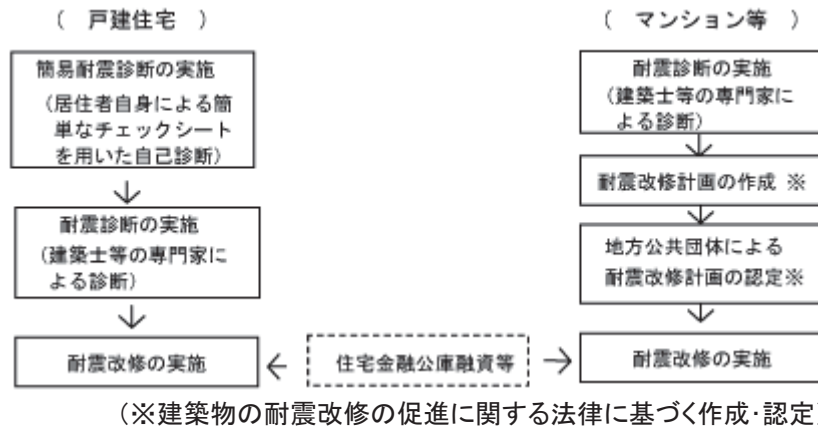
- 住宅、宅地等を洪水被害から守るため地上げ(宅地の嵩上げ)を実施



既存住宅の耐震診断と耐震改修の推進

- 戸建住宅に対する簡易耐震診断と耐震改修の推進
- 共同住宅に対する耐震診断の推進及び耐震改修計画の作成、耐震改修の推進

- ◆ 耐震診断・耐震改修の推進



(参考事例)

○簡易耐震診断の内容

簡易耐震診断により、建築に対する専門知識がない者も、家屋の耐震性をチェックすることが可能

○耐震診断に要する項目

- 地盤・基礎の状況
- 建物の形
- 壁の配置
- 筋かいの有無
- 壁の割合
- 老朽度

調査票への記入により、容易に診断結果が得られ、その後の専門家による耐震診断、耐震改修といった対応が可能

住宅の簡易耐震診断のための調査票

体感調査票

区分	用途	階数	所在地(市町村)	調査年月	調査者	調査日	調査時間
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50	50	50

調査票には、建物に関する様々な項目がリストアップされており、調査者がチェックする形式です。また、下部には「調査票の記入方法」に関する説明が記載されています。

国土交通省HPより

密集市街地における居住環境の整備及び老朽住宅の更新

- 密集市街地において、地震や火災等による被害を抑え、良好な居住環境を確保するため、避難路の確保等の整備及び老朽住宅等の更新

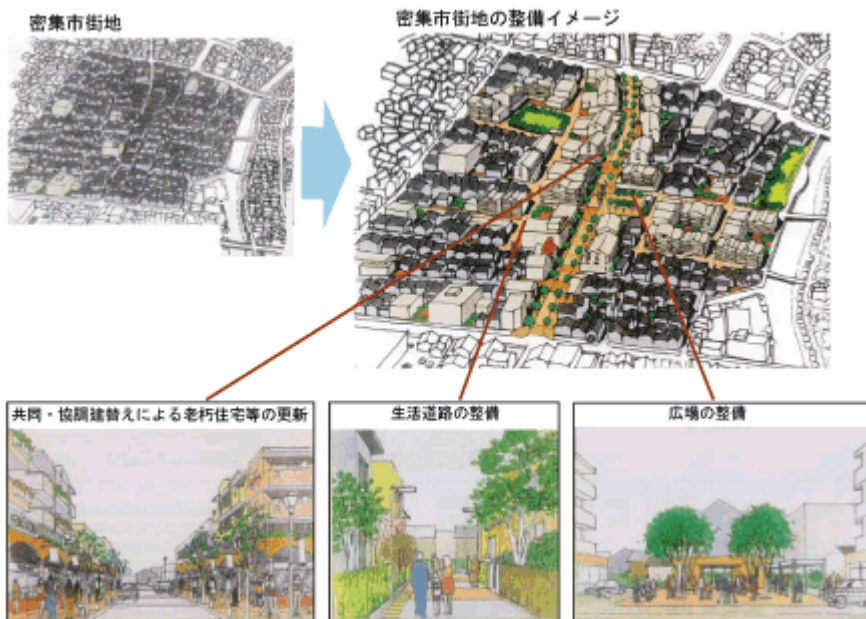
- 取組みの方向(例)
- ① 災害等に備えた密集市街地の整備
 - ② 密集市街地における計画的な居住環境の改善
 - ③ 老朽住宅等の更新

<取組みの例示>

災害等に備えた密集市街地の整備

◆ 密集市街地における道路や公園の整備及び老朽住宅等の更新による居住環境の改善

- 接道不良宅地を解消するための狭隘道路の拡幅や袋路の解消
- 災害時の避難や延焼遮断、緊急車両進入のための道路網の整備
- 密集市街地の居住環境にゆとりやうるおいを与え、災害時の一時避難場所となる公園やオープンスペースの整備
- 街区単位などでまとまった老朽住宅等の更新(共同建替等による不燃化建築物の増加)



資料: 社団法人全国市街地再開発協会

地域の歴史的街なみの保存・整備と地場産材等の活用による住宅整備

- 四国の個性ある歴史的・文化的な建築物や街並みの保存、新たな風格ある街並み形成
- 四国の気候風土に育まれた土佐漆喰(しっくい)などの地域の伝統的な材料や建築様式を活かした住まづくり

- 取組みの方向(例) ①四国の歴史的・文化的な街なみの保存・整備
②四国の特徴的な建築材料等を活用した住宅整備

<取組みの例示>

歴史的・文化的街なみの保存・整備と地場産材等の活用による住宅整備

- 地域の自然環境や人々の営みなどによって培われてきた歴史的・伝統的な街なみの保存・整備
- 地域の気候風土になじみやすく、細かな修復等を積み重ねて、長く住み続けていく住宅の整備
- 地場産材等の活用

<イメージ>

◆歴史的街なみの保存・整備



- うだつや格子戸による街なみの保存・整備
- 高さ(屋根・軒)や壁面の意匠性の再現



- 周辺の街なみになじんだ傾斜屋根
- “もてなし”や地域コミュニティなどでの交流に配慮した休憩所等の設置

◆地場産材等の活用による住宅整備



- 壁面に高知特産の土佐漆喰(しっくい)を使用するなど技能の伝承
- 地域の特徴的な建築様式を構成する窓枠、扉や腰壁等での地場産材の活用



- なまこ壁、水切り瓦への地場産材の活用
- 地域の気候風土になじみやすい地場産材を柱や仕上げ等に活用

街なかにおける住宅整備及び居住環境整備

- 歩いて暮らせるコンパクトな都市の形成
- 都市機能の再生と中心市街地の活性化

取組みの方向(例) ○利便性の高い街なかにおける土地の高度利用による住宅の整備

<取組みの例示>

街なかにおける土地の高度利用による住宅等の整備

<イメージ>

街なかでの住宅の整備

- 土地の高度利用化による住宅整備
- 快適な居住環境の創出
- 良質な住宅ストックの形成
- 職住近接、歩いて暮せるまちの実現等

住宅と併せた公共施設の整備

- 生涯学習センター等との併設

住宅と併せた商業施設等の整備

- 生活利便性の向上
- 都市中心部における賑わいのある商店街の形成



(むうぶ片原町)

(参考事例)

○高松市片原町： 市街地再開発事業(むうぶ片原町)

地区面積： 約0.39ha
(敷地面積約2,800m²)

主要用途： 商業施設・業務施設・
公益的施設・共同住宅

構造・規模： 鉄骨鉄筋コンクリート造等

階数： 13階、住戸数：94戸

整備手法： 第一種市街地再開発事業、
優良建築物等整備事業、
都市再生推進事業 他



中山間地域での空家の活用による多自然型居住

- エクスハイウェイや本四架橋等の整備による大都市圏との時間的な距離の短縮や四国の豊かな自然環境を活かした、多自然型居住の普及や田園地域での良質な住宅の整備
- 中山間地域での良質な空家の活用

取組みの方向(例) ○豊かな自然環境を活かした多自然型居住

<取組みの例示>

豊かな自然環境に恵まれた空家を活用した住宅(多自然型居住)

- 中山間地域での人口減少に伴い発生する空家の有効活用
- 豊かな自然環境に恵まれた多自然型住宅の整備

- UJターンを希望する者等への中山間地域における空家情報等の提供
- 空家を定住希望者に賃貸する場合の支援
- エクスハイウェイ、本四架橋等の整備による移動時間の短縮を活かした多自然型居住、都市と田園など複数の住居を利用した住まい方の普及
- 中山間地域での良質な空家を、都市住民の余暇活動を通じた農山村住民との交流策に活用

<自然に囲まれた住宅のイメージ>



(参考事例)

- 愛媛県愛媛県野村町: 空き家活用奨励金
空家を賃借して定住する60才以上の者に対して家賃の一定額を奨励金として支給

良質な住宅ストックの形成及び既存住宅の改善

- 世代を超えて長期利用できる良質でゆとりのある住宅の整備
- 将来の家族構成の変化等に伴い改善が容易となるように配慮した住宅の整備
- 住宅に対する多様な選択肢を提供するため、良質な持家住宅の取得支援とゆとりある賃貸住宅の供給
- 住宅性能表示制度及び住宅性能保証制度の普及、既存住宅の改善や老朽住宅の建替えの促進、中古住宅等を含む住宅市場の育成、マンションの適正な維持管理の推進
- 健康面に配慮した建築材料とその普及・啓発

- 取組みの方向(例)
- ①居住水準向上のための良質な住宅ストックの形成
 - ②生活様式や家族構成の変化等に伴う改善が容易な住宅の整備
 - ③健康面に配慮した住宅の整備
 - ④公的賃貸住宅の計画的な建替えや改善等の促進
 - ⑤空きオフィスビル等をリフォームした都市型住宅等の供給
 - ⑥住宅性能表示制度及び住宅性能保証制度の普及・啓発

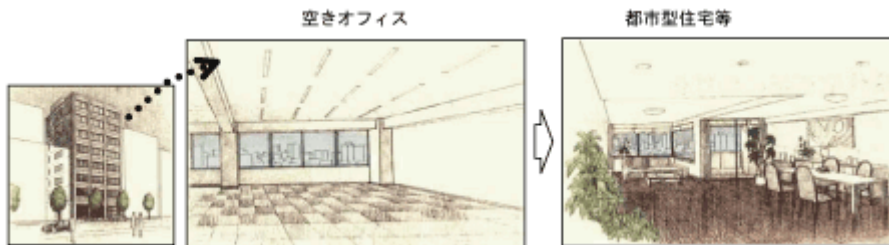
<取組みの例示>

既存住宅の改善等による既存ストックの有効活用

<イメージ>

◆ 空きオフィスビル等の住宅への再生

都市部の空きオフィスビル等の建築ストックをリフォームし、良質な都市型住宅等として再生



◆ 高齢化対応のための既存住宅の改善

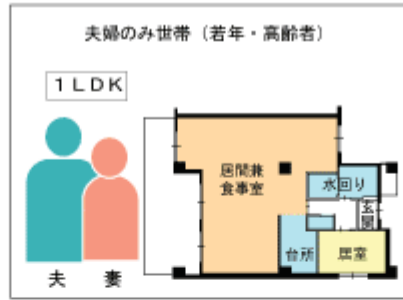
- 段差の解消、階段・浴室・便所等への手すりの設置 等
- 中層共同住宅へのエレベーターの新規設置



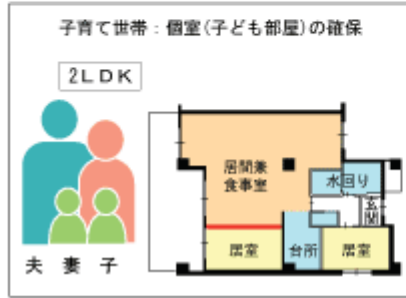
◆ 世代を超えて長期利用できる住宅の整備

- 家族構成の変化等に応じた間取り変更が容易な構造、設備システムを取り入れた長期にわたり使用できる住宅の整備

○家族構成の変化に応じた間取りの変更



※高齢者世帯の場合、特に
バリアフリー化に配慮



環境にやさしい住宅の整備

- 四国地方の温暖な気候風土を活かした省エネルギー化への対応など、自然環境を活かした住宅の整備
- CO2放出量の削減や建設廃棄物排出量の削減のため、機能的・物理的な耐久性を高めた長寿命木造住宅の整備
- 廃棄物の削減や建築部材の再利用・転用を考慮した住宅の建設

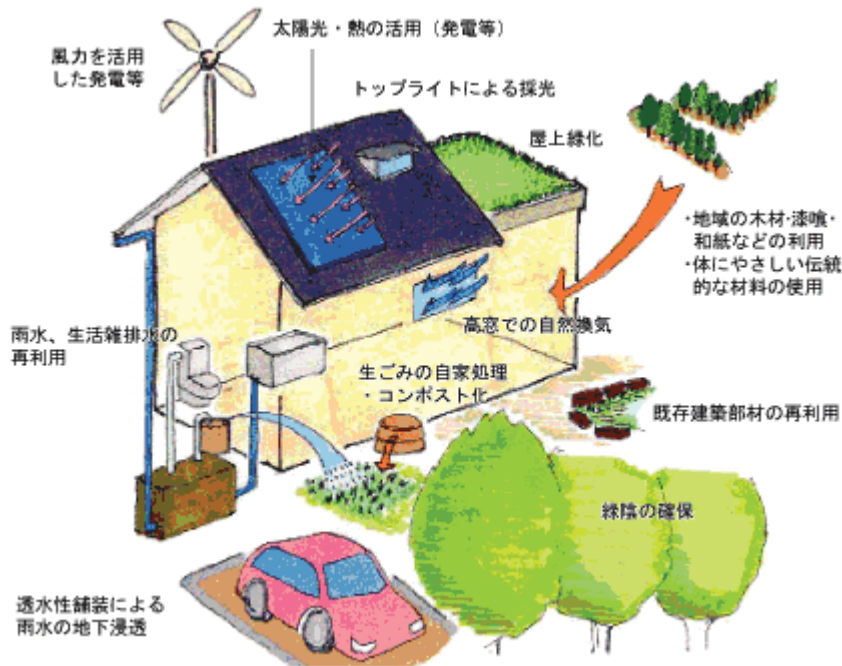
取組みの方向(例) ①温暖な気候風土を活かした環境に配慮した住宅の整備
②節水型住宅等の普及・啓発

<取組みの例示>

四国地方の温暖な気候風土を活かした環境に配慮した住宅の整備

- 気候風土・生態環境との調和を目指した環境負荷の少ない住宅の整備
- 渇水被害の多い瀬戸内地域における節水等に配慮した住宅の整備

<イメージ>



良好な住宅需給を促進する住情報の充実

- 地域の住宅施策や住まい方・消費者保護に関する情報等提供内容の充実
- 生涯学習講座や小・中・高等学校での総合学習授業等における住教育の実施等、情報提供機会の充実
- 住宅整備に関わる活動を促進するための情報提供体制等の充実
- インターネット等多様な情報媒体の活用

取組みの方向(例) ①インターネット等を活用した住情報提供
②住宅整備に関わる様々な活動組織への支援

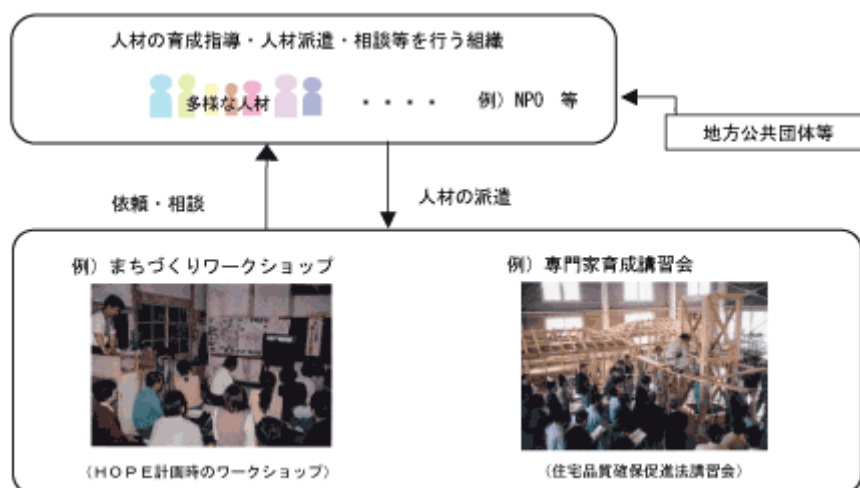
<取組みの例示>

住宅整備に関わる様々な活動組織への支援

- 住宅整備やまちづくりに関わる活動を行う民間組織への支援

◆ 民間活動支援

- 住宅整備に関する情報の提供、組織の紹介等を通じて活動を支援



住宅整備に関する取組み方法

1. 多様な主体の参画

- 地域の需要に適応した良好な住宅の民間による整備や、民間住宅市場を補完する公営住宅等の整備など、公民の多様な主体が適切な役割分担のもとで住宅整備に参画
- 耐震改修の推進や住情報の充実、ふれあいを活かした住まいづくりなどを、公的主体だけでなく、建築士等の専門家やNPO等の多様な主体の参画により推進
- PFI*2の導入など、民間活力の導入による効率的な住宅の整備

2. 施策の連携・総合化

- 住宅のバリアフリー化と福祉施設の併設をはじめ、施設間の役割分担や一体的な居住支援サービスなど、住宅施策と福祉等の関連施策との施策の連携・総合化を推進
- 地域の魅力となる街なみの形成や密集市街地における居住環境の改善などにおいて、住まいづくりにとどまらずまちづくりの視点を踏まえた施策を総合的に推進

*2 PFI: Private Finance Initiative の略。公共施設等の建設、維持管理及び運営を、民間の資金や経営能力、技術力等を活用して行い、効率的かつ効果的に社会資本を整備することを目的とする。

[| 四国地方の住宅整備基本方針に戻る |](#) [←前のページ |](#) [HOME |](#) [次のページ→ |](#)