

四国すまいづくり推進プログラム

平成16年11月

四国すまいづくり推進会議

四国地方整備局

徳 島 県

香 川 県

愛 媛 県

高 知 県

住宅金融公庫四国支店

1. 推進プログラムの経緯と位置づけ

(1) 推進プログラム策定の経緯

四国地方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展開が求められていることから、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、平成14年9月に「四国地方の住宅整備基本方針」（以下基本方針）を策定した。

四国地方整備局、四国4県及び住宅金融公庫四国支店は、基本方針の実現に向け、具体的な事業の方策の検討、実施を行い、四国地方における住宅行政の的確な推進を図ることを目的とした「四国すまいづくり推進会議」（以下推進会議）を平成15年7月に設置した。第1回推進会議では、四国地方の地域性から、高齢化が全国と比べ約10年進んでいるといわれる「高齢者対応の住宅整備」、今後30年以内に40%以上の確率で発生が予測（地震調査研究推進本部地震調査委員会(平成13年9月);なお、時間予測モデルによる平成16年9月1日評価時点の地震発生確率は50%）されている「南海地震対策等地域の防災性の向上」の特に緊急を要する2課題について調査、研究等を行い具体的な展開を図る推進プログラムを策定することとした。

推進プログラム策定にあたっては、平成15～16年の2ヶ年にわたり基礎データの整理、アンケート調査の実施及び分析、参考事例分析、ケーススタディを行い、推進会議において課題を整理し検討した。

(2) 推進プログラムの位置づけ

四国地方整備局、地方公共団体及び住宅金融公庫四国支店等は、各々が連携を図りながら「高齢者対応の住宅整備」及び「南海地震対策等地域の防災性向上」について、推進プログラムを基本とした取り組みを速やかに開始することとする。

2. 四国すまいづくり推進プログラム

高齢者対応の住宅整備

住宅のバリアフリー化向上

四国地方においては、高齢化が全国に比べ約 10 年先駆けて進行している。(平成 12 年国勢調査)そのため、高齢化に対応したバリアフリー化設備を備えた住宅をより一層整備する必要がある。

目標

- ・ バリアフリー住宅比率の向上

推進プログラム 1

住宅のバリアフリー化を促進する相談業務、PR、融資の促進

* バリアフリー住宅比率(玄関、便所、浴室及び廊下等に手すり、廊下等が車いすで移動可能な幅、段差解消がなされている住宅の比率)

高齢者世帯への住宅供給

四国地方の高齢単身・夫婦世帯は全国に比べて多く、高齢単身世帯では四国で 8.9% (全国 6.5%) となっている。(平成 12 年国勢調査)今後、高齢化が進むなか高齢者世帯の居住に適応した住宅整備及び居住支援体制の連携が求められている。

目標

- ・ 高優賃*事業認知度の向上
- ・ 市町村の高優賃事業に関する供給方針の策定
- ・ 持家改修の促進

推進プログラム 2

高齢者向けの賃貸住宅供給方針づくりの促進

推進プログラム 3

高優賃事業の普及

推進プログラム 4

高優賃のモデル事例の発信

推進プログラム 5

高齢者の持家のバリアフリー改修や住替え方策の普及・啓発

* 高優賃は、高齢者向け優良賃貸住宅の略。地主や民間事業者によるバリアフリー化、緊急時対応サービスなどのある賃貸住宅の建設を支援することが目的で、建設時に共用部分などへの補助や入居者への家賃補助などが実施される。

南海地震対策等地域の防災性の向上

住宅の耐震性向上

阪神・淡路大震災では、死者の88%が家屋等の倒壊による圧迫死であった。また、昭和56年以前の古い建築物の「破壊」「倒壊または崩壊」は66%で、昭和57年以降の25%を大きく上回っている。四国地方では、昭和55年以前の古い住宅は約半数を占めることから（平成10年住宅・土地統計調査）、早急な住宅の耐震性向上への取り組みが必要である。

目標

- ・ 住宅の耐震性向上の必要性に対する市民意識の向上
- ・ 東南海・南海地震防災対策推進地域指定市町村における耐震診断・耐震改修の促進

推進プログラム1

市民に対する住宅の耐震性向上の必要性のPR

推進プログラム2

木造住宅の耐震診断・耐震改修の推進

推進プログラム3

借家、耐火構造の集合住宅の耐震診断・耐震改修の推進

推進プログラム4

耐震診断・耐震改修に携わる技術者の確保

避難路・避難地の確保

大地震時においては、建物の倒壊により道路が閉塞され、避難、消防、人命救助活動が困難になる。このことから、耐震改修や個別建替え等を進めることにより、安全を確保する必要がある。

目標

- ・ 避難路・避難地の整備推進
- ・ 接道不良住宅の改善
- ・ 緊急に改善すべき密集市街地の解消

推進プログラム5

耐震改修と併せて進める避難路・避難地の整備

推進プログラム6

避難路に面した空家への対応

推進プログラム7

個別建替えを基本とした接道不良住宅の解消

【参考】他部局（主に防災部局）との連携による展開

		住宅の耐震性向上の必要	防災施設等の整備促進	市民レベルの防災活動の活発化
施策の方向性 (共通)		住宅の耐震性向上に関する社会的な位置づけの確立 ・耐震性を高めることの社会的効果の検証	市民意識に基づく防災施設の位置づけの確立 ・住民の視点で防災施設の整備計画を作成する ・避難路・避難地の認知度を高める。 安全に避難するための施設の整備 ・重点整備避難路の選定・整備 ・他の施策と連携した防災施設整備	自主防災組織の整備推進・活動の活性化 ・防災をテーマとしたまちづくり活動の推進
県庁所在地 市部	都市部の課題		・民間と連携した避難場所や防災施設の整備 ・中心市街地活性化などの取り組みとの連携	・まちづくり活動と連携した防災まちづくり活動の推進
	農村・漁村の課題		・津波からの避難を想定した住民による防災施設の整備計画の作成 ・津波到達時間と避難所要時間を比較考慮した避難路・避難地の整備 ・地域活性化などの取り組みとの連携	・農村・漁村の活性化と関連した防災まちづくり活動の推進

高齢者対応の住宅整備

住宅のバリアフリー化を促進する 相談業務、P R、融資の促進

プログラムの背景

- ・ 四国地方の住宅バリアフリー率（手すり設置2ヶ所以上、段差の解消、広い廊下幅員）は持家 2.1%、借家 1.6%（全国 2.3%、1.4%）であり、高齢者に対応したバリアフリー化などの住宅改修・新築によりその比率向上が求められている。（p.25 参照）
- ・ また、自治体に対するアンケート調査では、高齢者向けの住宅相談や派遣制度、マニュアル作成などに対する行政内での位置づけが低く、各施策の実現などが困難な状況にある。

取り組みの方向性

相談窓口の開設

- ・ バリアフリー化への住宅改修（手すり設置、浴室・トイレなどのバリアフリー化・高齢者対応への変更、段差解消、車いす対応等）に関する窓口の設置を行う。

相談員派遣制度

- ・ バリアフリー化への住宅改修について、相談員の登録・講習を行い、要請に応じて派遣を行う。
- ・ 講習においては、建築士、大学関係者、NPO（福祉や高齢者向けの住宅相談を行っている法人）との協力（講師人材や情報提供）が望ましい。

住宅改修マニュアルの作成

- ・ 建築、医療、福祉関係者の協働により、高齢者向けの住宅改修マニュアルの作成を行う。上記派遣制度の講習テキスト等に使用する。
- ・ マニュアル作成においては、大学関係者、NPO（福祉や高齢者向けの住宅相談を行っている法人）との連携が望ましい。

住宅のバリアフリー化の啓発

- ・ 住宅のバリアフリー化の必要性について、パンフ、HP等の作成を行う。
- ・ 住宅金融公庫バリアフリー融資のP Rを行う。

高知県事例

「住まいにやさしさを 高齢者・障害者のための住環境整備マニュアル」

(執筆職種)

建築設計事務所

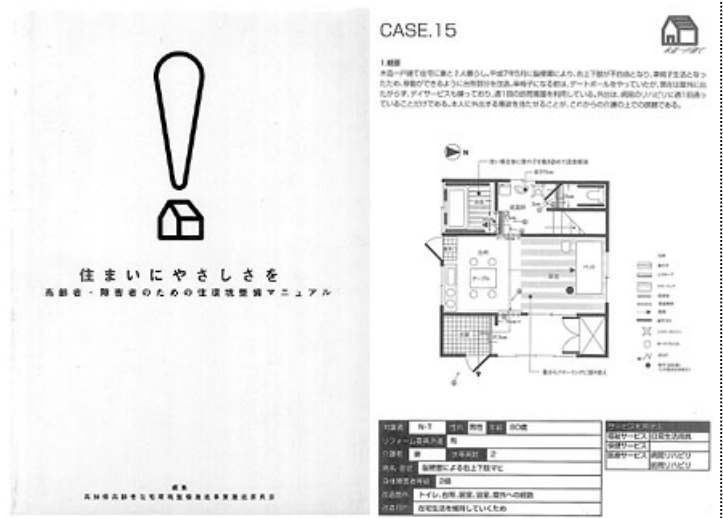
リハビリテーション病院

財団法人高知県ふくし交流財団

特別養護老人ホーム

理学療法士

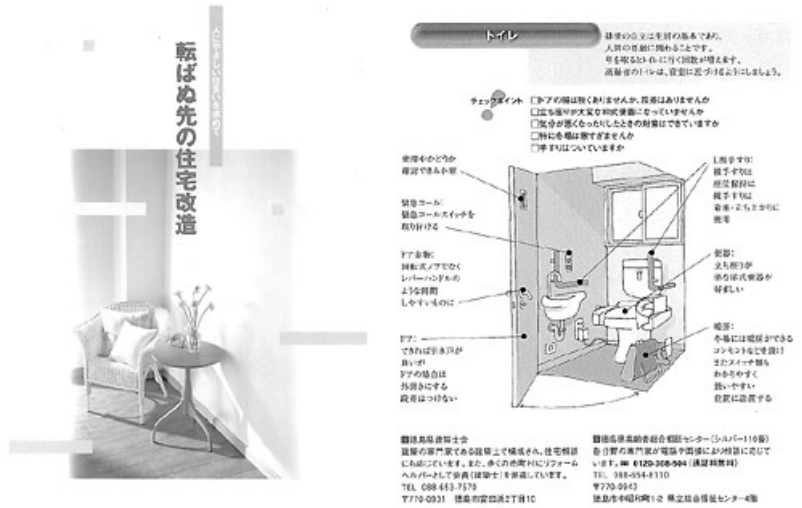
等



徳島県事例 住宅改造PR

・啓発パンフレット

人にやさしい住まいをもとめて
「転ばぬ先の住宅改造」



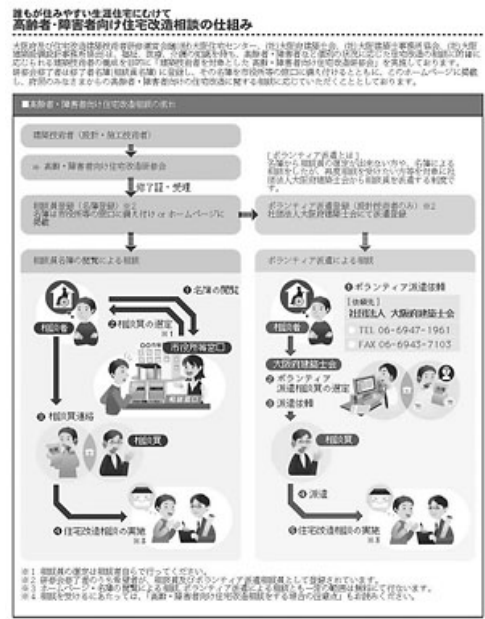
大阪府の事例

- ・ 講習マニュアルの作成及び講習会講師におけるNPOとの連携
- ・ 講習マニュアルを使った3日間の講習の後に登録

参考：大阪府が連携しているNPO

NPO法人：「福祉・建築・医療の会」

- ・ 福祉関係者、医療関係者、建築関係者が連携して、高齢者住宅の相談や設計業務を受注している。



高齢者向けの賃貸住宅供給方針 づくりの促進

プログラムの背景

- ・ 市町村では、高齢者向けの賃貸住宅の供給方針そのものが策定されておらず、住宅マスタープランなどにも位置づけされていない場合が多い。このため高齢者世帯に対する賃貸住宅等の供給が不十分となっている。

取り組みの方向性

高齢者向けの賃貸住宅の供給方針づくり

- ・ 高齢者向けの賃貸住宅供給の方針づくりを行う。
- ・ 高優賃の供給方針づくりの支援を行う。

取り組みイメージ

住宅マスタープランにおける高齢者向けの賃貸住宅供給の位置づけ
高優賃に関する供給方針の策定（策定のための簡易マニュアルなど）

（方針作成などに必要な項目・フロー等）

高齢者数（所有関係別、世帯タイプ別の高齢者数、高齢世帯数）

上記数値及び本調査のアンケート調査等の意識調査等から高優賃の需要を推計

需要推計（対象世帯数、入居可能性世帯数等）

供給方針（どの程度のボリュームを供給するのか、等）

当該市町村などにおける望ましい高優賃タイプ、イメージの検討（戸数規模、住宅タイプ、L S Aの有無、福祉施設の併設有無等）

市町村としての支援策、関与の方針（借り上げ、P R、管理への支援等）など

高優賃のモデル事例の発信

プログラムの背景

- ・ 四国において、高優賃の事例はあるものの、土地の有効活用を狙った新築タイプだけでなく、改修タイプや郡部での展開が図れるような高優賃のモデルが求められている。
- ・ 全国的には民間における改修型の高優賃が普及・拡大しないなかで、都市再生機構（旧都市基盤整備公団）の中層5階型（エレベーターなし）の1・2階改修型の高優賃が戸数としては多数を占めている。
- ・ また、郡部や中山間地域などでは、集落内や近隣地域で違和感がなく、小規模なニーズに対応する高優賃が必要である。

取り組みの方向性

モデル事例の情報発信を目指す

- ・ 講習会、説明会、県広報、市町村広報、HP等で発信する。

（モデル事例：改修型、福祉併設型、小規模からの拡大型、中山間地域型等）

都市再生機構（旧都市基盤整備公団）の改修型高優賃事例



昭和40年代等の中層5階階段室型（エレベーターなし）などの1、2階を改修した高優賃

全国で高優賃17,000戸が認定されているなかで、旧公団のこのタイプが6割を占めている。



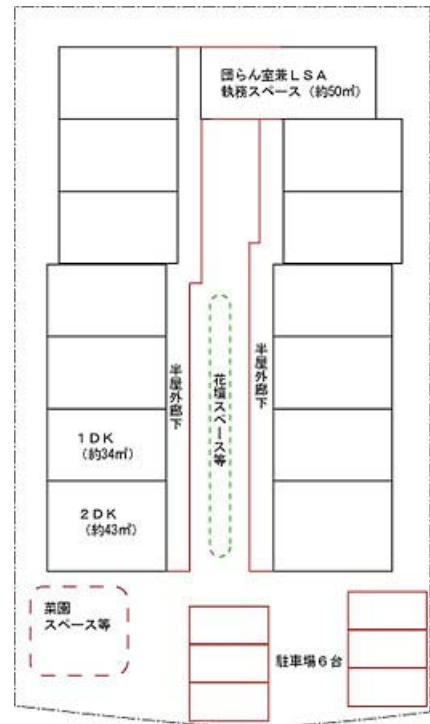
アンケート結果より（高優賃に入居する条件）

民間賃貸住宅に居住する高齢者（60歳以上）であれば、33.3%が「条件が合えば入居したい」意向がある。

また、郡部では、「現在の住まいに行き来できる場所」や「子や親族の家に近い場所」が条件にあげられていることから、集落環境などになじむような木造、低層の住宅タイプが望ましいと考えられる。また、需要面からみて、10戸程度の小規模から始めることが望ましいと考えられる。

地方部での高優賃イメージ

木造、低層、小規模タイプからの高優賃タイプ



愛媛県松山市の高優賃事例

「シニアマンション佳夢（かむ）」

鉄筋コンクリート6階建て

- 1階：託児施設（保育室、沐浴室、オープンテラス）
介護施設（援助相談室（管理入室）、介助用特殊浴室）
- 2階：多目的スペース
住宅
- 3階：住宅（車いす対応）
- 4～6階：住宅

（右写真等は、住宅フェア開催時の高優賃事例PRパネルより）

シニアマンション佳夢

＜施設概要＞

1F
 ■託児施設
 保育室（0歳児用）
 保育室（1歳児～）
 沐浴室
 オープンテラス
 ■介護施設
 援助相談室（管理入室）
 介助用特殊浴室

2F
 多目的スペース
 居室（1K 4室）

3F
 居室（車いす対応室 0室）

4～6F
 一般居室（1K 23室・2DK 4室）

外観写真

1DKタイプ全30室
15%車椅子対応専用室
専賃 54,500円～93,800円

2DKタイプ全4室
専賃 83,300円～88,100円

平成10年10月現在 空家戸数

1Kタイプ（一般居室）	13 戸
1Kタイプ（車椅子対応）	5 戸
2DKタイプ（一般居室）	2 戸

＜内観写真＞

多目的スペース（託児・食事室） 介助用特殊浴室

所在地

●松山空港より車で約10分
●伊予鉄道松山駅前バス停徒歩約10分

お問い合わせ・申込み先
 株式会社 ライフリス
 電話 089-958-9832
 FAX 089-958-9836

高齢者の持家のバリアフリー改修や住 替え方策の普及・啓発

プログラムの背景

- ・ 四国において、高齢者は単身・夫婦世帯を含めて、持家に居住する割合が非常に高くなっている（p.25 参照）。
- ・ このため高齢者世帯に対し、持家のバリアフリー改修への支援、あるいは改修の資金確保が困難な場合には、高齢者向けの賃貸住宅を含めた住宅の整備や住替えへの支援等を行うことが必要となる。

取り組みの方向性

住宅改修及び住替えのための相談員派遣

- ・ バリアフリー改修や、住替えなどの相談を行う。
- 高齢者の自宅資産を活用したバリアフリー改修や住替え方策の普及・啓発、検討
- ・ 住宅金融公庫高齢者向け返済特例制度（自宅を担保としたバリアフリー改修資金の貸し付け）の普及・啓発を行う。
 - ・ 高齢者の自宅等を担保とした生活資金の貸し付け（リバースモーゲージ制度）の整備を検討する。これにより、高齢者が自宅資産を活用しながら、自宅のバリアフリー改修や住替えのための資金確保などを行うことができる。

公庫の高齢者向け返済特例制度

高齢者が居住する住宅にバリアフリー改修を施したリフォームをする場合に、毎月の返済が借入金の利息のみとなる制度。

元金については、借入申込した方が亡くなったときに、相続人の方が支払うか、自宅を担保処分して、一括返済する。

リバースモーゲージ（資産活用型融資）制度

基本的な仕組みは、住宅資産を担保にして貸付金を年金的に終身にわたり定期的に受け取り契約終了時（死亡・相続等）に担保不動産を処分することにより一括返済するという制度。

* 国内の制度は自治体が一般財源から直接融資する「直接方式(武蔵野方式)」と金融機関を斡旋する「間接方式(世田谷方式)」とに分類される。

直接方式を採用しているのは、武蔵野市・中野区の二つの自治体等だけで、世田谷区・新宿区・調布市・大田区・足立区・杉並区・台東区・保谷市・文京区・府中市・藤沢市・大阪市・神戸市・伊丹市・高浜市などは間接方式を採用している。



南海地震対策等地域の防災性の向上

市民に対する住宅の耐震性向上の 必要性のPR

プログラムの背景

- ・ 住民アンケートから、「住宅の耐震改修を行っている」という世帯は約1%に過ぎず、また、耐震診断の結果、「倒壊のおそれがある」場合の意向では、約6割は早期の耐震改修が見込めない状況となっていることから、住宅の耐震改修へつなげる意識啓発を行う必要があることがわかった。(p.37・38 参照)

取り組みの方向性

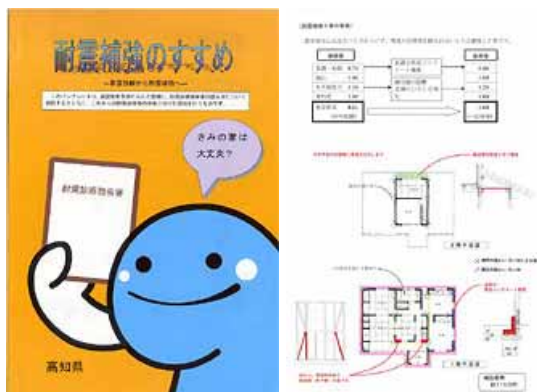
パンフレット、HPなどによるPR

- ・ 耐震診断、改修の制度紹介と併せて、耐震性向上の必要性と改修イメージ（工事の具体例）をPRする。
- ・ 教育委員会等と連携して、小中学校の副教材などを通じた防災教育を推進する。

事例

耐震補強のすすめ（高知県）

- ・ 耐震診断受診者に対し、その診断について解説するとともに、改修に向けた対策についてその工法などを具体的に説明している。



事例

教えてトラフ先生「南海地震を学ぶ」(高知県)

- ・ 子どもでもわかりやすい表現で「南海地震を学ぶ」という冊子を作成し、概要版をインターネットで公開している。



公庫耐震改修リフォーム融資の概要

融 資 額：240万円 1,000万円

融資金利：基準金利 - 0.2% (2.7%：平成16年11月15日現在)

返済期間：20年

融資対象：耐震診断・耐震改修工事を伴うリフォーム工事全般

ex. 返済額の目安 融資額 1,000万円 20年間元利均等返済の場合

当初10年間 53,970円 11~20年 55,000円

[高齢者向け返済特例制度を活用し、耐震改修工事を実施した場合]

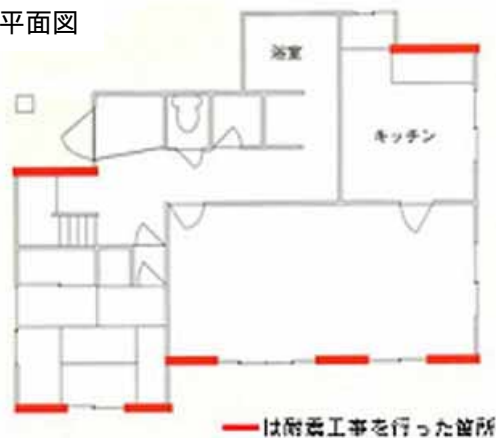
60歳以上の方が対象となります。

ex. 返済額の目安 融資額 500万円

11,250円 (返済は利息のみ)

[耐震改修事例]

平面図



施工写真



[リフォームデータ]

構造 : 在来木造2階建て

面積 : 141m²

年数 : 24年(リフォーム時)

家族構成 : 大人2名

工事内容 : 外壁、浴室改装、
システムキッチン交換、
模様替え、
手すり取り付け(階段、浴室)、
耐震補強

リフォーム費用 : 1,500万円



借家、耐火構造の集合住宅の耐震診断・耐震改修の推進

プログラムの背景

- ・ 住民アンケート結果から、住宅の耐震性に対して、借家で約7割、耐火構造の建築物で約6割が不安を感じており、持家・木造以外の住宅でも不安を感じる比率が高いことがわかった。(p.36 参照)
- ・ 木造戸建住宅における耐震診断・耐震改修とともに、都市部でのストックが多い「借家」「マンションなどの耐火構造の住宅」についても行う必要がある。

取り組みの方向性

借家における耐震診断・耐震改修助成制度の導入

- ・ 耐震診断・耐震改修助成制度を拡充し、借家の耐震化を促進する。

耐火構造の集合住宅などに対する耐震改修助成制度の普及・推進

- ・ 国の「耐震型優良建築物等整備事業」と連動した助成制度を導入し、マンションなどの耐震改修を促進する。

公庫融資制度の普及・促進

- ・ 公庫の耐震改修リフォーム融資の利用促進

実例

公庫融資を活用したマンションの耐震改修事例（名古屋市 サンヴィラ野並）



実例

耐震型優良建築物等整備事業と連動したマンションの改修支援制度(概要) (横浜市マンション耐震改修助成事業)

助成対象

- ・ 横浜市の「マンション耐震診断支援事業」の助成を受け、本診断(精密診断)を行った結果、耐震改修が必要と判定され、耐震改修促進法の認定を受けたもの。

助成内容

- ・ 国土交通省の「優良建築物等整備事業(耐震型)」制度を採用し、調査設計計画費の1/3、耐震改修工事費用の約13.2%を(国6.6%、横浜市6.6%)助成。
区分所有者が10名以上の場合に限る。
補助対象限度額は、47,300円/㎡(免震工法の場合100,000円/㎡)に建築物の延べ面積を乗じて得た額。



耐震診断・耐震改修に携わる 技術者の確保

プログラムの背景

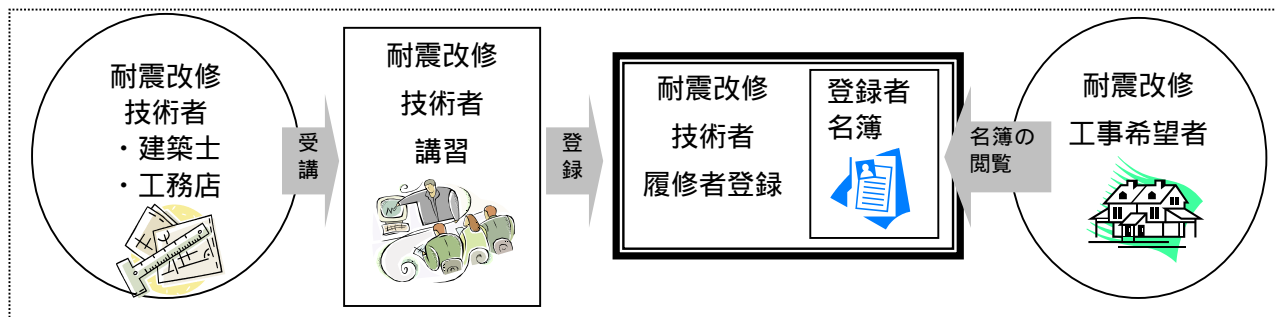
- 耐震診断・改修工事を市民が安心して行えるように、耐震診断・耐震改修に携わる技術者を育成する。

取り組みの方向性

耐震診断・耐震改修技術者の育成・登録と情報の提供

- 耐震診断・耐震改修技術者講習会等を開催し、市民が安心して依頼できる技術者の育成・登録と情報提供を行う。
- 耐火建築物についても耐震診断マニュアルの作成や研修会を開催し、耐震診断技術の確立と技術者の育成を図る。

取り組みイメージ



実例

徳島県 改修工事講習会受講者名簿

- 耐震改修工事費補助事業の対象工事に関わる施工者及び設計者で徳島県木造住宅耐震改修マニュアルに基づく講習会に参加した者は受講者名簿に登載し、この名簿を助成事業の実施主体である市町村に常備している。

《名簿記載内容》

- 講習会参加者氏名
- 資格名
- 所属会社、所在地、連絡先
- その他(講習会の開催日時、参加回数)

高知県 住宅耐震改修技術者育成事業

- 耐震診断を行い、倒壊の恐れのある住宅から耐震改修教材住宅を選定し、耐震改修設計及び改修工法について、耐震診断士と改修工事実施工務店で検討しながら耐震改修工事を行い、技術者の育成を進めている。



耐震改修と併せて進める 避難路・避難地の整備

プログラムの背景

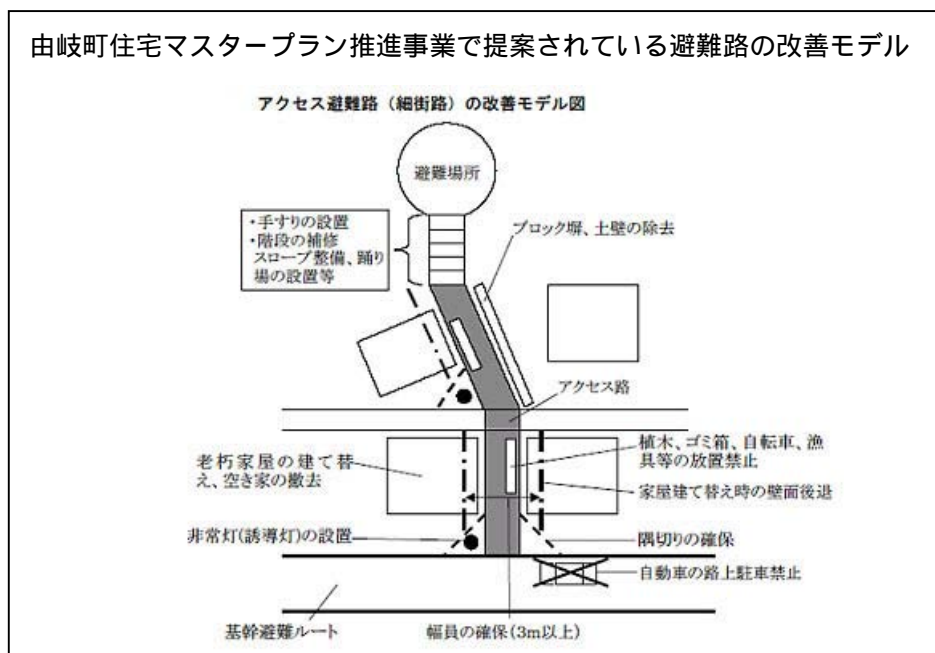
- ・ 重点的に整備すべき避難路沿道において、地震時に倒壊の恐れのある住宅が立地する場合、それらの住宅の耐震性を高め、建物の倒壊を防ぎ、地震時における避難路を確保することが必要である。
- ・ 住民アンケートにおいても、防災性を高める重要な取り組みとして「安全に避難や消防・救助活動のできる道路の整備」が最も重要な取り組みと考えられており、「避難場所となる公園等の整備」についても2割が重要な取り組みとしている。(p.39 参照)

取り組みの方向性

重点的な耐震改修の推進による避難路の確保

- ・ 避難路沿道で補強すべき住宅や塀などの改修や建替え、または除却を重点的に進め、避難路の安全を早急に確保する。
- ・ 避難路、避難地等の施設整備と連携し、耐震改修を進めることで、より安全な避難路を早急に確保する。

イメージ図



避難路に面した空家への対応

プログラムの背景

- ・ 重点的に整備すべき避難路沿道で、倒壊の恐れのある空家が放置されて耐震改修や建替え、除却が進まない地震時に倒壊し避難路の障害となることが想定される。
- ・ そのため、住宅の耐震改修促進制度などとは別に避難路に面した空家についての対策が必要となる。

取り組みの方向性

空家除却・活用の推進

- ・ 倒壊の恐れのある空家について、除却を促進する。
- ・ 倒壊の恐れのある住宅を地区施設等として改修することを検討する。

実例

由岐町 まちづくり交付金制度により除却予定の空家（東由岐地区）

- ・ まちづくり交付金の事業計画として、「小規模住宅地区等改良事業」を組み入れ、空家の除却を計画している。



鳥取県智頭町 老朽住宅除却等事業による空家の活用（小規模住宅地区等改良事業）

- ・ 老朽化した住宅を活用した地域住民の活動拠点、展示スペースとして再生された。

事業前の状況



事業後の状況



個別建替えを基本とした 接道不良住宅の解消

プログラムの背景

- ・ 四国地方においては、4 m未満の道路にしか接道しない住宅の比率が全国平均より高く、市街地の防災性に課題があるといえる。(p.34 参照)
- ・ そのため、これら接道不良住宅を減少させるため、各自治体において、住宅の個別建替え時に接道の拡幅整備を行うことが有効である。

取り組みの方向性

4 m未満道路の拡幅整備の誘導

- ・ 接道不良住宅の建替え時のセットバックにおける、舗装整備や登記費用の負担、奨励金など、確実な拡幅整備を誘導する。

街なみ環境整備事業の導入や地区計画制度等のPR

- ・ 街なみ環境整備事業や地区計画制度による住民合意によるセットバック及びその部分の整備や美装化等への補助金制度について、PRを行う。

都市居住再生融資の活用

- ・ 市町村と公庫が協議し、一定のエリアについてセットバック等の具体的な要件を定めることにより、都市居住再生融資の活用を進め、任意の協調建替事業の要件を緩和して個別建替えの推進を図る。

実例

安全で住みやすいまちづくり狭あい道路整備事業（広島県呉市）

- ・ 「整備促進路線」を市が指定し、この「整備促進路線」に接した敷地で、道路後退用地や隅切り用地を市に寄付した場合には、奨励金と支障物件の移設費用や擁壁を造り替える工事費などの費用の一部を助成している。
- ・ また、用地の測量、分筆、所有権移転登記は市が行い、市道として整備・維持管理を行う。（寄付奨励金と整備促進助成金は、合計で200万円を上限）



3 . プログラムの推進に向けて～国、県、市町村、住宅金融公庫の役割分担～

推進プログラムの推進に向けて

本プログラムの推進に向けて、今後も各主体が連携し、具体的な事業や施策の展開を図るものとする。

国

国は各主体への指導、連携調整、情報提供・交換の場などの役割を果たすとともに、推進プログラムのフォローアップなどを行う。また、具体的なプログラム推進に必要な財源の確保、制度改善・設置などに努める。

県

県は、市町村への情報提供などを行うとともに、市町村の制度設置などへの指導、補助制度の整備などの支援を行う。必要な場合には、県での共通の相談制度、耐震診断・補助制度、マニュアル作成などの事業・支援を行う。また、各県や市町村等とともに相談窓口や高優賃事業の促進、耐震診断などの普及・PRを行う。

市町村

市町村は、具体的な制度・事業実施や相談窓口、高優賃事業の促進、耐震診断などの実施を行う。国や県、住宅金融公庫と連携しながら、具体的な事業の実施を行う。

住宅金融公庫

住宅金融公庫は、融資を通じて、バリアフリー化やリバースモーゲージなどの普及に努めるとともに、高優賃事業の普及等については、融資の活用促進、事業PR・講習などを積極的に進める。

参考資料

高齢者対応の住宅整備

- (1) 基礎データ
- (2) アンケート調査結果
- (3) ケーススタディ

南海地震対策等地域の防災性の向上

- (1) 基礎データ
- (2) アンケート調査結果
- (3) ケーススタディ

高齢者対応の住宅整備

(1) 基礎データ

四国地方の人口増減及び増減率

- ・ 平成7年から12年の人口増減をみると、四国地方で28,798人、0.7%の減少となっている。県別にみると、すべての県で減少しており、減少数が多い順に愛媛県、徳島県、香川県、高知県となっている。
- ・ これを都市規模別にみると、県庁所在市では22,439人、1.6%の増加、その他の市部では-18,117人、-1.5%、郡部では-33,120人、-2.1%の減少となっている。

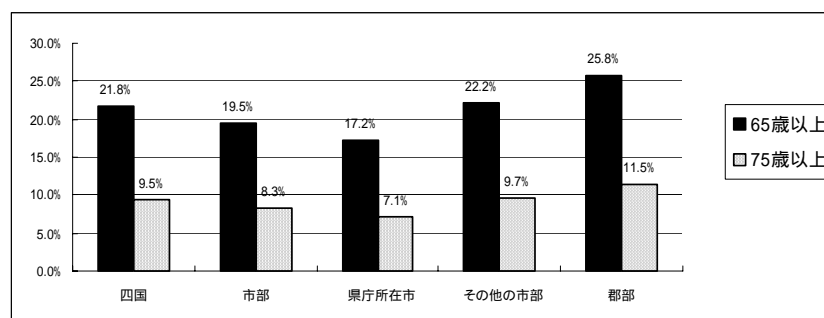
表 四国及び各県、都市規模別人口増減率、高齢化率、後期高齢化率

	1995年 平成7年 人口					2000年 平成12年 人口					H7年～H12年 増減	H7年～H12年 増減率
	総数	65歳以上	75歳以上	高齢化率 65歳以上	高齢化率 75歳以上	総数	65歳以上	75歳以上	高齢化率 65歳以上	高齢化率 75歳以上		
四国	4,182,837	790,969	322,375	18.9%	7.7%	4,154,039	906,686	394,163	21.8%	9.5%	-28,798	-0.7%
市部	2,616,880	439,530	176,826	16.8%	6.8%	2,621,202	511,640	217,979	19.5%	8.3%	4,322	0.2%
県庁所在市	1,382,677	203,297	80,001	14.7%	5.8%	1,405,116	242,022	100,043	17.2%	7.1%	22,439	1.6%
その他の市部	1,234,203	236,233	96,825	19.1%	7.8%	1,216,086	269,618	117,936	22.2%	9.7%	-18,117	-1.5%
郡部	1,565,957	351,439	145,549	22.4%	9.3%	1,532,837	395,046	176,184	25.8%	11.5%	-33,120	-2.1%
徳島県	832,427	157,461	63,466	18.9%	7.6%	824,108	180,637	76,717	21.9%	9.3%	-8,319	-1.0%
市部	434,644	72,127	29,525	16.6%	6.8%	432,644	83,441	34,964	19.3%	8.1%	-2,000	-0.5%
徳島市	268,706	41,313	16,862	15.4%	6.3%	268,218	48,062	19,897	17.9%	7.4%	-488	-0.2%
その他の市部	165,938	30,814	12,663	18.6%	7.6%	164,426	35,379	15,067	21.5%	9.2%	-1,512	-0.9%
郡部	397,783	85,334	33,941	21.5%	8.5%	391,464	97,196	41,753	24.8%	10.7%	-6,319	-1.6%
香川県	1,027,006	186,850	77,367	18.2%	7.5%	1,022,890	214,242	93,742	20.9%	9.2%	-4,116	-0.4%
市部	552,909	90,481	36,666	16.4%	6.6%	553,366	105,365	44,869	19.0%	8.1%	457	0.1%
高松市	331,004	49,780	19,627	15.0%	5.9%	332,865	58,609	24,236	17.6%	7.3%	1,861	0.6%
その他の市部	221,905	40,701	17,039	18.3%	7.7%	220,501	46,756	20,633	21.2%	9.4%	-1,404	-0.6%
郡部	474,097	96,369	40,701	20.3%	8.6%	469,524	108,877	48,873	23.2%	10.4%	-4,573	-1.0%
愛媛県	1,506,700	278,691	112,143	18.5%	7.4%	1,493,092	320,078	138,253	21.4%	9.3%	-13,608	-0.9%
市部	1,075,433	177,172	70,420	16.5%	6.5%	1,076,423	206,605	87,584	19.2%	8.1%	990	0.1%
松山市	460,968	62,102	23,769	13.5%	5.2%	473,379	75,221	30,400	15.9%	6.4%	12,411	2.7%
その他の市部	614,465	115,070	46,651	18.7%	7.6%	603,044	131,384	57,184	21.8%	9.5%	-11,421	-1.9%
郡部	431,267	101,519	41,723	23.5%	9.7%	416,669	113,473	50,669	27.2%	12.2%	-14,598	-3.4%
高知県	816,704	167,967	69,399	20.6%	8.5%	813,949	191,729	85,451	23.6%	10.5%	-2,755	-0.3%
市部	553,894	99,750	40,215	18.0%	7.3%	558,769	116,229	50,562	20.8%	9.0%	4,875	0.9%
高知市	321,999	50,102	19,743	15.6%	6.1%	330,654	60,130	25,510	18.2%	7.7%	8,655	2.7%
その他の市部	231,895	49,648	20,472	21.4%	8.8%	228,115	56,099	25,052	24.6%	11.0%	-3,780	-1.6%
郡部	262,810	68,217	29,184	26.0%	11.1%	255,180	75,500	34,889	29.6%	13.7%	-7,630	-2.9%

資料：平成12年国勢調査

高齢化率及び後期高齢化率

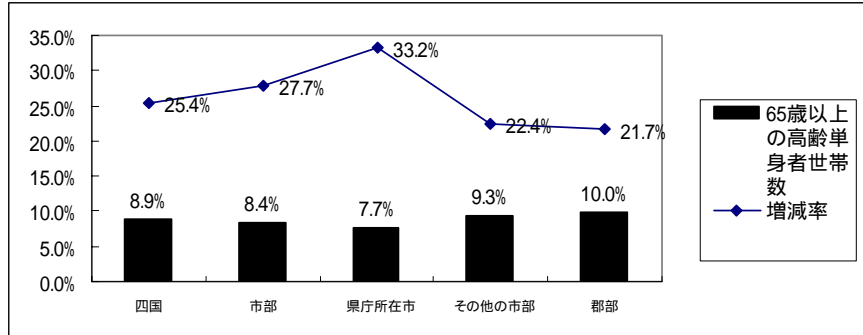
- ・ 平成12年での四国の高齢化率は、21.8%となっており、全国の17.3%を上回っている。後期高齢化率は、四国で9.5%となっている（全国7.1%）。
- ・ 郡部ではさらに高齢化が進展している。



資料：平成12年国勢調査

高齢単身世帯率および増減率

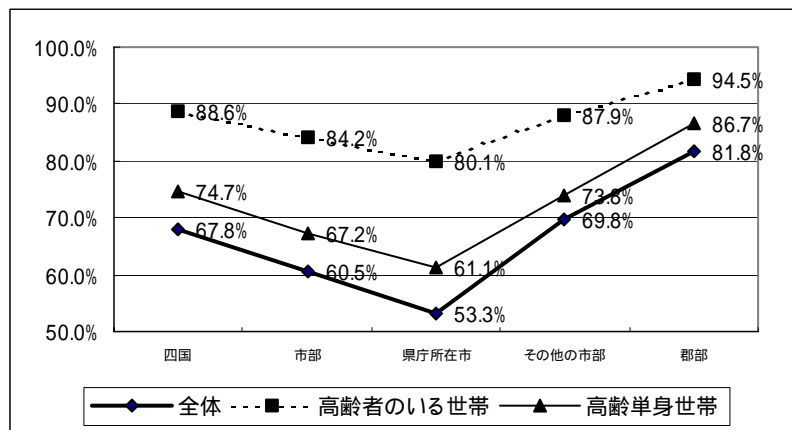
- ・ 高齢単身世帯数は、四国で 8.9%である。(全国 6.5%)
- ・ 県庁所在市クラスでの伸び率が高く、今後の急速な高齢化が予想される。



資料：平成 12 年国勢調査

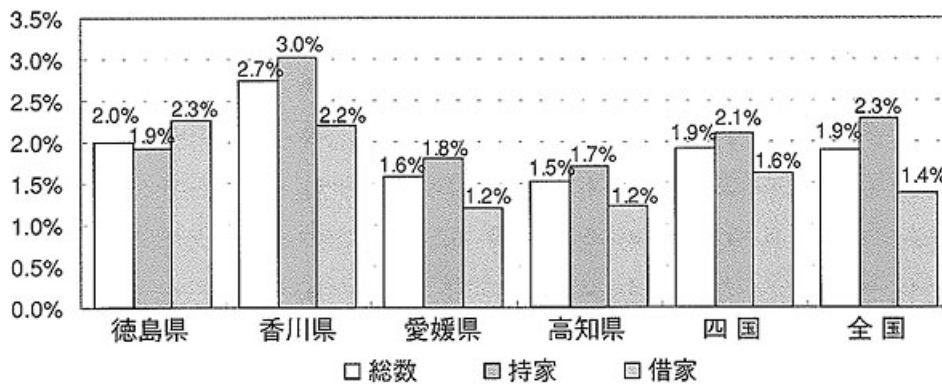
持家率・借家率

- ・ 四国全体での持家率は 67.8%で、郡部では 81.8%。高齢単身世帯全体でも持家率は 74.7%を越えており、郡部では 86.7%となっている。



資料：平成 12 年国勢調査

バリアフリー住宅比率



資料：平成 10 年住宅・土地統計調査

- ・ 四国地方においては、高齢化が全国平均に比べ約 10 年先駆けて進行しているなかで、高齢化に対応したバリアフリー化設備を備えた住宅をより一層整備する必要がある。

(2) アンケート調査結果

【住民アンケート調査(高齢者対応分)】

高賃貸への入居意向

世帯主年齢

	全 体	い 条件 が 合 え ば 入 居 し た	入 居 し た く な い	分 か ら な い	不 明
全 体	2806 100.0	454 16.2	974 34.7	1239 44.2	139 5.0
10代	7 100.0	2 28.6	1 14.3	3 42.9	1 14.3
20代	99 100.0	20 20.2	14 14.1	59 59.6	6 6.1
30代	292 100.0	54 18.5	75 25.7	154 52.7	9 3.1
40代	447 100.0	72 16.1	124 27.7	230 51.5	21 4.7
50代	662 100.0	119 18.0	223 33.7	297 44.9	23 3.5
60代	580 100.0	94 16.2	214 36.9	241 41.6	31 5.3
70代以上	641 100.0	79 12.3	306 47.7	225 35.1	31 4.8
不 明	78 100.0	14 17.9	17 21.8	30 38.5	17 21.8

高齢世帯

高齢単身(世帯主65歳以上)	230 100.0	34 14.8	100 43.5	86 37.4	10 4.3
高齢夫婦(世帯主65歳以上)	360 100.0	51 14.2	164 45.6	130 36.1	15 4.2
その他の高齢世帯(世帯主65歳以上)	324 100.0	36 11.1	154 47.5	110 34.0	24 7.4

住宅の所有関係

持家	2135 100.0	297 13.9	849 39.8	885 41.5	104 4.9
民営賃貸住宅	392 100.0	99 25.3	59 15.1	209 53.3	25 6.4
公営住宅	159 100.0	40 25.2	34 21.4	82 51.6	3 1.9
公団・公社住宅	15 100.0	2 13.3	3 20.0	10 66.7	-
給与住宅	53 100.0	10 18.9	14 26.4	28 52.8	1 1.9
その他	40 100.0	5 12.5	11 27.5	19 47.5	5 12.5
不 明	12 100.0	1 8.3	4 33.3	6 50.0	1 8.3

- 住宅タイプ別では、持家層でも一定の比率があるとともに、民営賃貸住宅や公営住宅では、25%前後と高い「条件が合えば入居したい」比率を示している。
- 民営賃貸住宅居住者について、年齢別にみると、60代で42.9%と高い比率を示している。
- さらに、民間賃貸住宅に居住する高齢世帯に限定すると、各世帯タイプで30%を越えている。

民営賃貸住宅
世帯主年齢

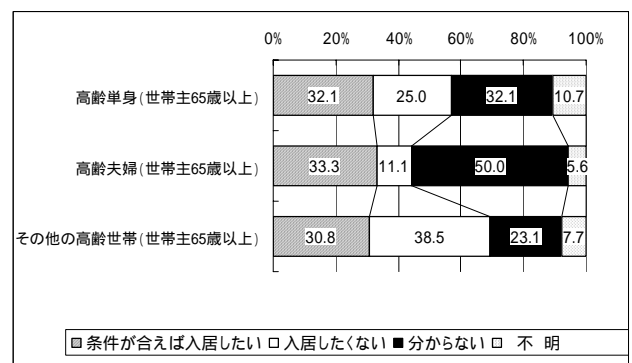
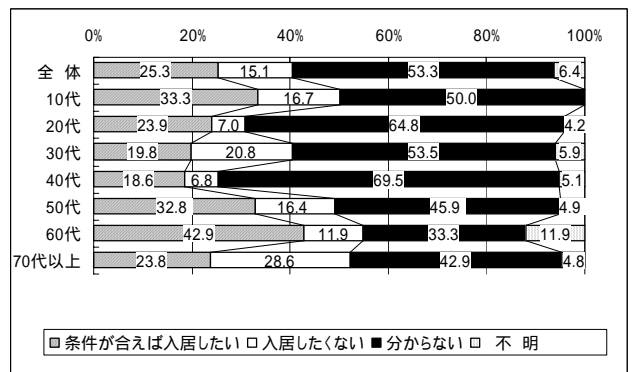
	全 体	い 条件 が 合 え ば 入 居 し た	入 居 し た く な い	分 か ら な い	不 明
全 体	392 100.0	99 25.3	59 15.1	209 53.3	25 6.4
10代	6 100.0	2 33.3	1 16.7	3 50.0	-
20代	71 100.0	17 23.9	5 7.0	46 64.8	3 4.2
30代	101 100.0	20 19.8	21 20.8	54 53.5	6 5.9
40代	59 100.0	11 18.6	4 6.8	41 69.5	3 5.1
50代	61 100.0	20 32.8	10 16.4	28 45.9	3 4.9
60代	42 100.0	18 42.9	5 11.9	14 33.3	5 11.9
70代以上	42 100.0	10 23.8	12 28.6	18 42.9	2 4.8
不 明	10 100.0	1 10.0	1 10.0	5 50.0	3 30.0

(参考) 60代以上

84 100.0	28 33.3	17 20.2	32 38.1	7 8.3
-------------	------------	------------	------------	----------

高齢世帯

高齢単身(世帯主65歳以上)	28 100.0	9 32.1	7 25.0	9 32.1	3 10.7
高齢夫婦(世帯主65歳以上)	18 100	6 33.3	2 11.1	9 50.0	1 5.6
その他の高齢世帯(世帯主65歳以上)	13 100.0	4 30.8	5 38.5	3 23.1	1 7.7



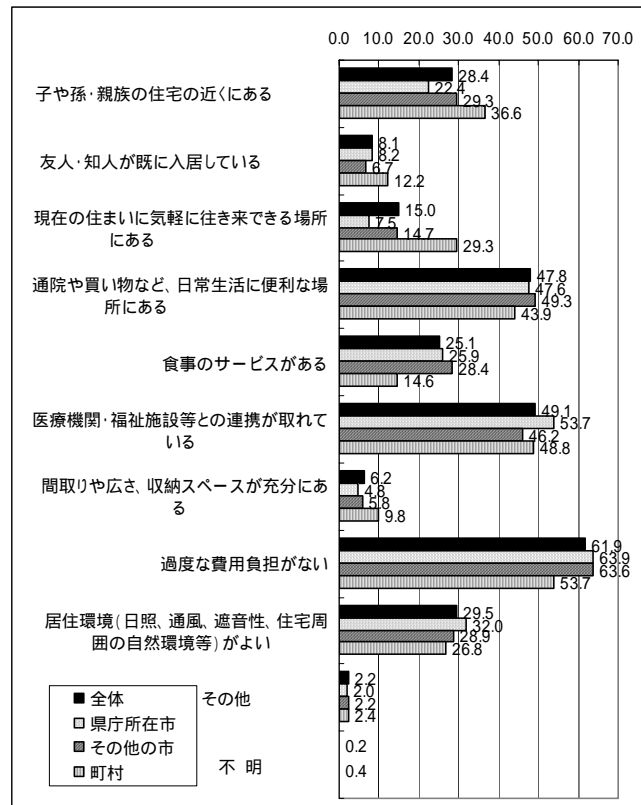
高優賃への入居の条件

- ・ 「過度な費用負担がない」が最も多い(61.9%)
- ・ 都市規模別では、「過度な費用負担がない」、「医療機関・福祉施設等との連携」以外に、県庁所在市では「居住環境がよい」の比率が高く、町村部では現在の「住まいに気軽に行き来できる場所にある」、「子や親族の住宅に近い」、の比率が高くなっている。

	全 体	近 子 や 孫 に あ る	友 人 ・ 知 人 が 既 に 入 居 し て い る	現 在 の 住 ま い に 気 軽 に 往 き 来 で き る 場 所 に あ る	常 に 生 活 に 便 利 な 場 所 に あ る	通 院 や 買 い 物 な ど、 日 常 生 活 に 便 利 な 場 所 に あ る	食 事 の サ ー ビ ス が あ る	医 療 機 関 ・ 福 祉 施 設 等 と の 連 携 が 取 れ て い る	間 取 り や 広 さ 、 収 納 ス ペ ー ス が 充 分 に あ る	過 度 な 費 用 負 担 が な い	居 住 環 境 (日 照、 通 風、 遮 音 性、 住 宅 周 圍 の 自 然 環 境 等) が よ い	そ の 他	不 明
全 体	454	129	37	68	217	114	223	28	281	134	10	1	
	100.0	28.4	8.1	15.0	47.8	25.1	49.1	6.2	61.9	29.5	2.2	0.2	
徳島県	82	25	9	16	43	18	38	6	56	15	1	-	
	100.0	30.5	11.0	19.5	52.4	22.0	46.3	7.3	68.3	18.3	1.2	-	
香川県	107	32	5	15	51	29	54	7	64	36	1	-	
	100.0	29.9	4.7	14.0	47.7	27.1	50.5	6.5	59.8	33.6	0.9	-	
愛媛県	156	42	13	20	72	41	87	10	95	42	2	-	
	100.0	26.9	8.3	12.8	46.2	26.3	55.8	6.4	60.9	26.9	1.3	-	
高知県	109	30	10	17	51	26	44	5	66	41	6	1	
	100.0	27.5	9.2	15.6	46.8	23.9	40.4	4.6	60.6	37.6	5.5	0.9	
都市類型													
県庁所在市	147	33	12	11	70	38	79	7	94	47	3	-	
	100.0	22.4	8.2	7.5	47.6	25.9	53.7	4.8	63.9	32.0	2.0	-	
その他の市	225	66	15	33	111	64	104	13	143	65	5	1	
	100.0	29.3	6.7	14.7	49.3	28.4	46.2	5.8	63.6	28.9	2.2	0.4	
町村	82	30	10	24	36	12	40	8	44	22	2	-	
	100.0	36.6	12.2	29.3	43.9	14.6	48.8	9.8	53.7	26.8	2.4	-	

- ・ 次いで、「医療機関・福祉施設等との連携」(49.1%)「日常の利便性」(47.8%)、となっている。
- ・ 徳島県で、「居住環境」を求める比率が低い。

高優賃への入居条件（複数回答）



【自治体アンケート調査（173自治体 / 209自治体 = 82.8%）（高齢者対応分）】

高齢者向けの住宅リフォーム関連施策制度の有無

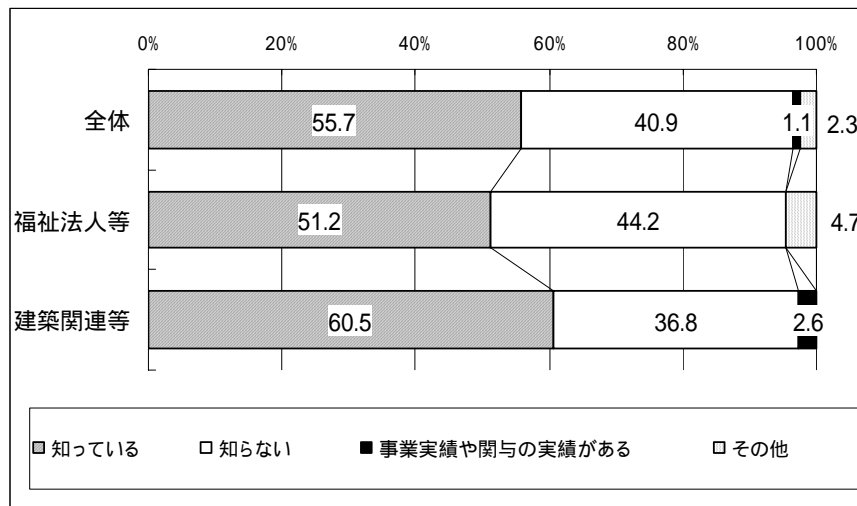
- 各施策において、6～8割弱の市町村が導入の「予定なし」としている。「必要性は認識しているが、具体的な検討に入っていない」が1～2割弱となっている。

	全 体	整 備 実 績 あ り	近 い う ち に 整 備 予 定 で あ る。	あ る 。 現 在 、 整 備 に 向 け て 検 討 中 で	体 的 な 検 討 に は 入 っ て い る が、 具 体 的 な 検 討 に は 入 っ て い な い	い。現 在 の と こ ろ 導 入 の 予 定 は な い	不 明
住宅リフォーム相談員派遣制度	173 100.0	4 2.3	- -	1 0.6	21 12.1	138 79.8	9 5.2
高齢者住宅リフォーム制度	173 100.0	40 23.1	2 1.2	2 1.2	20 11.6	102 59.0	7 4.0
住宅リフォーム相談窓口	173 100.0	11 6.4	2 1.2	-	30 17.3	118 68.2	12 6.9
住宅リフォームのPR・啓発パンフ等	173 100.0	2 1.2	1 0.6	5 2.9	29 16.8	122 70.5	14 8.1
その他	173 100.0	2 1.2	-	-	5 2.9	47 27.2	119 68.8

【事業者アンケート（88件 / 246件 = 35.8%）（高齢者対応分）】

高優賃事業の認知

- 5～6割が知っているものの、4割近くの事業者は高優賃事業を知らない（福祉法人、建設事業者とも）。



高優賃事業の成立の課題

- ・ 多い順に、「需要や見込み」「事業の情報や相談窓口」「事業のコーディネーター不在」があげられている。
- ・ 「事業の手続きが煩雑」「高齢者の入居の問題」も多い。
- ・ 建築関係者では、「補助認定が厳しい」「事業の手続きが煩雑」「緊急通報などの協力者」が課題として多くなっている。

(複数回答)

	全 体	ら な い こ に あ る の か 談 話 窓 口	事 業 の 手 続 き が 煩 雑	く を コ ー デ ィ ネ ィ ト し て 全 体	事 業 に 精 通 し て い け る 人 が い な い	定 額 の 補 助 金 の 条 件 が 厳 し い	高 優 賃 事 業 と し て 認 定 し て い け る	連 携 し て 見 つ け る 事 業 者 が い な い	緊 急 通 報 な ど の 協 力 者 が い な い	高 齢 者 向 け の 賃 貸 住 宅 の 見 込 み が い な い	高 齢 者 が 入 居 す る こ と が 難 し い 等 の 問 題 が あ る	事 業 上 必 要 な 家 賃 収 入 が あ ら ず	事 業 資 金 の 確 保 が 難 し い	事 業 の 内 容 を よ く 知 ら な い	そ の 他	不 明
全 体	88 100.0	26 29.5	18 20.5	24 27.3	14 15.9	11 12.5	30 34.1	18 20.5	14 15.9	15 17.0	24 27.3	5 5.7	1 1.1			
福祉法人等	43 100.0	14 32.6	6 14.0	13 30.2	3 7.0	2 4.7	11 25.6	9 20.9	5 11.6	10 23.3	13 30.2	3 7.0	- -			
建築関連等	38 100.0	11 28.9	10 26.3	10 26.3	10 26.3	9 23.7	17 44.7	7 18.4	9 23.7	5 13.2	6 15.8	2 5.3	1 2.6			
不 明	7 100.0	1 14.3	2 28.6	1 14.3	1 14.3	- -	2 28.6	2 28.6	- -	- -	5 71.4	- -	- -			

高優賃の整備促進に必要なこと

- ・ 「公的機関による情報提供の充実」が最も多く、次いで「補助金の充実」「税制面での優遇」が多くなっている。
- ・ 建設関係者では「税制面での優遇」「補助要件の緩和」「公的機関による事業への関与・支援」の比率が高くなる。

(複数回答)

	全 体	公 的 機 関 に よ る 情 報 提 供 の 充 実	連 携 の 機 関 の 充 実	複 数 の 事 業 者 や コ ー デ ィ ネ ィ ト の 紹 介 が あ ら ず	補 助 金 の 充 実	造 り 手 の 要 件 の 緩 和 (構 造 等)	住 宅 融 資 の 改 善 (公 庫 融 資 の 優 遇 等)	税 制 面 で の 優 遇 (不 動 産 税 の 優 遇 等)	公 的 機 関 に よ る 事 業 へ の 関 与 ・ 支 援	そ の 他	不 明
全 体	88 100.0	55 62.5	22 25.0	50 56.8	24 27.3	29 33.0	40 45.5	20 22.7	1 1.1	3 3.4	
福祉法人等	43 100.0	28 65.1	9 20.9	25 58.1	7 16.3	11 25.6	13 30.2	7 16.3	- -	1 2.3	
建築関連等	38 100.0	25 65.8	13 34.2	22 57.9	16 42.1	16 42.1	25 65.8	12 31.6	1 2.6	2 5.3	
不 明	7 100.0	2 28.6	- -	3 42.9	1 14.3	2 28.6	2 28.6	1 14.3	- -	- -	

(3) ケーススタディ

【高齢者対応の住宅整備】

本ケーススタディにおいては、四国地方における高優賃制度の利用促進を図るため、四国のある町における具体的な検討事例をもとに、高優賃事業の課題抽出や地方自治体関与のあり方、新しい高優賃イメージなどの検討を行った。

1) 検討テーマ

～地方部における自治体関与のあり方、高優賃のイメージ、整備プログラム～

地方自治体の関与のあり方

本ケーススタディの敷地規模などから想定される20戸～30戸全てを高優賃とした場合、地方部における高齢者向けの賃貸集合住宅需要の見通しが不透明であるため、事業者としては事業リスクを低減するため、公的関与による支援などが求められるようになる。

公的主体としての関与のあり方

指導主体として、間接的に関与 指導もしくは依頼のみ
 管理主体等として積極的に関与 管理主体としての範囲（PRや募集、契約など）
 一括借上げ・借上げ公営 ほぼ事業主体としてリスクを背負う

間接的に関与する場合の例示

契約家賃（近傍同種家賃）設定をできる限り高く設定（補助額は増加）
 高優賃PRへの協力 : 広報への掲載、住宅や福祉関連窓口でのちらし設置
 福祉部局からの情報提供：住宅内掲示板への高齢者向け情報や施策などのPR
 住宅管理人への人材情報：福祉部局、民生員等の情報提供

直接関与（借上げや管理等）の場合の比較

借上げ方法	地方自治体	事業主体	備考
管理受託	賃貸人との契約手続きや募集などの代行のみで、事業リスクはなし 管理委託収入	×家賃保証なし ×管理委託料が発生 民間に委託する場合よりは信用度が上昇	×管理のみを地方公共団体がする理由が少ない。
一括借上げ	×事業リスク負担 家賃補助のみで高齢者住宅の整備が可能（ランニングコストのみ）	家賃保証 信用度の上昇（ほぼ公営住宅としての認知）	・一括借上げや借上げ公営ではランニングコストは低いものの、建設した場合と比較して、事業費の回収は見込めない。
借上げ公営（特定目的公営住宅として）	×事業リスク負担 ×公営住宅法による借上げ申請手続き等が煩雑 ×補助額（事業費）の上昇 借上げ費用のみで高齢者住宅の整備が可能（ランニングコストのみ）	家賃保証 公営住宅となる 民間としての関与の可能性・程度は低くなる。	×事業要件のアップ ×事業融通性の減少 現在の公営住宅からの住み替えを主眼とするのであれば、借上げ公営とすることが理想

2) 高優賃イメージ

8戸程度であれば需要が見込まれるものの、仮に20戸～30戸全てを高優賃にした場合、需要の確保が難しい(香川県宇多津町、高知県高知市などの事例では、20～25戸程度の住宅のうち、当初は約5割～8割程度というケースがある。その後の努力によって改善できると考えられるが、当面は、12～15戸前後の需要が妥当と考えられる)

12～15戸程度を目標として、戸数規模からは接地型、できれば木造のふれあい空間を重視したタイプとする。第1プロジェクトとして成功させ、次なる整備へと展開する。

ケーススタディ計画概要

敷地面積：1,190 m²

建築面積：510 m²

構造：木造(もしくは軽量鉄骨で木材を多用)

戸数：13戸

1DK 約34 m² 11戸

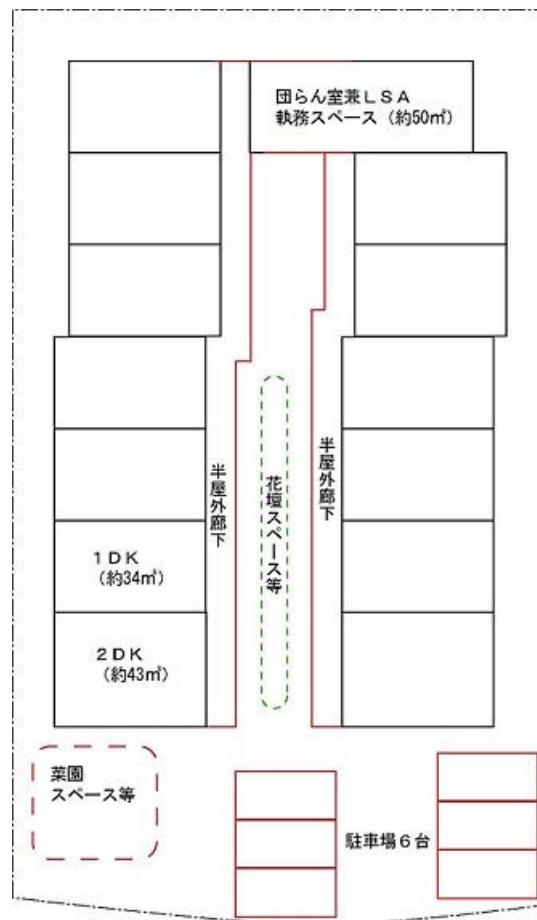
2DK 約43 m² 2戸

団らん室兼L S A執務スペース 約50 m²

駐車場：6台

その他：菜園スペース、花壇スペース等

安否確認ポットの配布



木造住宅と屋外空間のイメージ



木造住宅と屋外空間のイメージ



団らん室の整備イメージ

3) ケーススタディから見えてきたこと

高優賃の供給方針づくりへの支援

- ・ 小規模な町村などでは、住宅マスタープランや地域高齢者住宅計画などを策定しておらず、市町村の高齢者向けの住宅の供給方針、高優賃事業等の方針などが不明確な場合が予想される。
- ・ 市町村の高齢者向けの賃貸住宅の方針について、住宅マスタープランや地域高齢者住宅計画、高齢者の居住実態調査等、一定の考え方を整理することがまず必要である。

小規模から拡大するプログラム

- ・ 小規模な町村などでは、需要が不透明である。また、ケアハウスなどの福祉法人の居住系施設と比べて、認知度や安心感に劣っていることが予想される。
- ・ そうした需要不透明な状況において、民間事業者にとっても、実績もなく最初から一定規模の供給・建設を行うことは難しい。
- ・ 12～15戸程度の小規模プロジェクトから始めて、第2～3プロジェクトまでを目指す、など、小規模からスタートする目標設定（もちろん、詳細は地域の需要や民間の計画や意欲に任せることになるが）なども必要と考えられる。併せてそのような小規模プロジェクトのモデル提示なども必要となる。
- ・ 例えば3階建ての1階8戸から始めて、需要があれば2・3階分も追加認定するようなケースも高優賃事業のなかで用意しておくことも考えられる。

地方部における高優賃の近傍同種家賃

- ・ 民間からみて需要が不透明な場合で、自治体側も高齢者向けの住宅供給の課題を抱えている場合には、民間事業者から一括借上げの要望が出ることも想定される。
- ・ 一方、地方部とくに山間部などにいけば、賃貸住宅そのものが少ないとともに、近傍同種家賃の設定が難しく、事業成立性からはこの設定がある程度高くなければ、事業の成立性や事業意欲の向上を図ることが困難な状況が生じる。

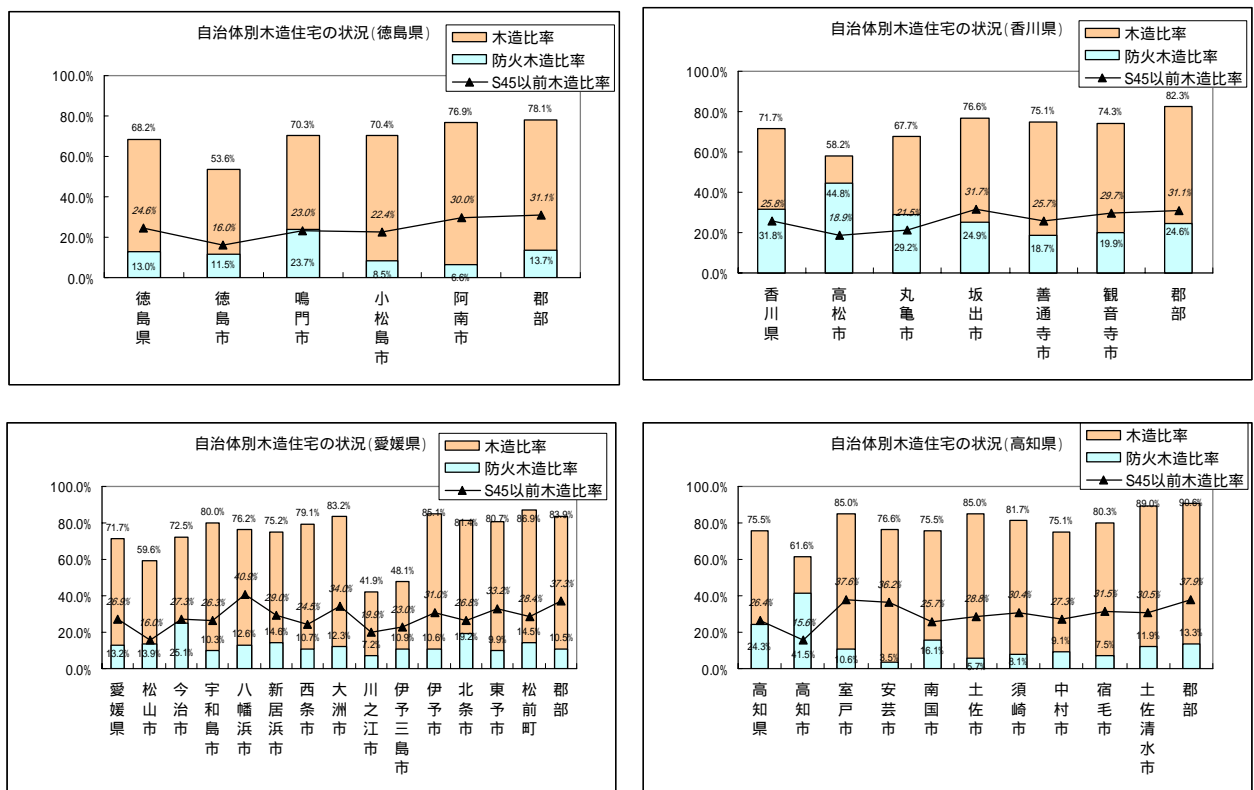
南海地震対策等地域の防災性の向上

(1) 基礎データ

構造・築年数別住宅の状況

- ・ 県別に住宅の構造・築年数別の戸数をみると、四国全体で木造住宅の比率（裸木造・防火木造の合算）が71.8%と全国平均（64.4%）よりも高くなっている。県別に見ると高知県がもっとも木造住宅の比率が高く75.5%となっており、ついで愛媛県、香川県、徳島県の順番となっている。
- ・ 各県の県庁所在地を比較すると、木造住宅全体の比率は60%前後で大きな差はないが、高知市、高松市で防火木造の比率が高くなっており、災害時の延焼危険性に差が出ることが予想される。
- ・ また、市街地の防災性に大きく影響することが予想される「昭和45年以前の木造住宅」の比率をみると、四国全体で26.1%と全国平均（12.4%）よりも高くなっている。県別に見ると、木造住宅全体の比率と同様に愛媛県、高知県で30%を超える都市が多くなっている。

図 自治体別 木造住宅の状況

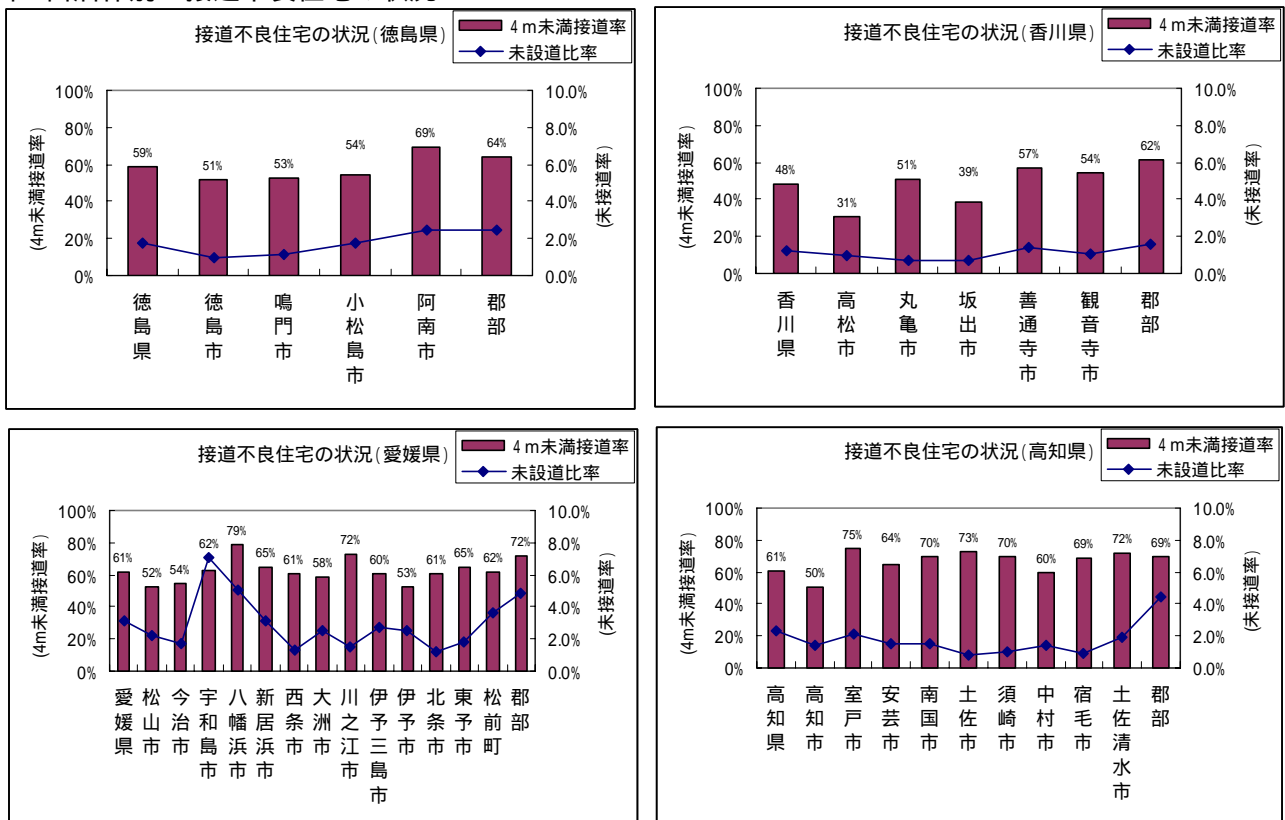


資料：平成10年住宅・土地統計調査

接道状況

- ・ 県別に住宅の接道状況を見ると、愛媛県、高知県で61%、徳島県で59%もの住宅が4m未満の道路にしか接していないか未接道となっており、接道不良住宅が多いと言える。香川県では48%となっている。(全国平均39%)
- ・ その他の都市を比較しても、都市別に30~70%台と差異が見られる。県別に比較すると高知県、愛媛県において接道不良率が70%を超える都市が多くなっている。
- ・ また、未接道宅地の比率を比較すると、愛媛県が3.2%と最も高く、都市別に見ても宇和島市、八幡浜市で未接道住宅が5%を超えており課題が大きいと言える。

図 自治体別 接道不良住宅の状況



資料：平成10年住宅・土地統計調査

(参考) 幅員別の道路閉塞率 (阪神大震災時の神戸市灘区における調査)

4.0m未満	(95.7%)	4.0~6.5m 未満	(67.5%)
6.5~8.0m 未満	(60.1%)	8.0~12.0m 未満	(44.4%)
12.0m 以上	(8.1%)		

増改築の有無

- ・ 県別に増改築の有無の状況を見ると、各県とも約1割程度が過去5年間のうちに何らかの増改築をしていることがわかる。
- ・ また、増改築をする場合、複数箇所の増改築工事を併せて行う傾向が強いことがわかる。

	持家総数	増改築した										増改築比率	
		居住室の増改築		台所の増改築		便所の増改築		浴室の増改築		その他の増改築			
		居住室のみ	台所のみ	台所のみ	便所のみ	浴室のみ	浴室のみ	その他のみ	その他のみ				
徳島県	192,800	20,300	9,800	4,200	6,400	1,300	9,300	2,600	7,200	1,200	3,800	1,900	10.5%
香川県	239,700	27,400	13,200	5,300	8,900	1,400	13,600	3,600	10,200	2,000	4,800	2,100	11.4%
高知県	202,200	19,500	11,100	4,200	6,900	1,000	8,700	1,500	7,200	900	4,100	1,600	9.6%
愛媛県	354,600	40,500	21,400	7,900	14,000	2,000	19,400	5,300	14,400	2,100	7,100	2,800	11.4%

資料：平成10年住宅・土地統計調査

重点密集市街地の状況

平成 15 年 7 月 11 日に国土交通省において「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」(重点密集市街地)についての概要をとりまとめ、その結果が公表された。

四国地方における重点密集市街地は下表の地区である。

徳島県、高知県で重点密集市街地を多く抱えており、対策が必要である。

県名	市町村名	地区名	地区面積
徳島	徳島市	富田橋 3	約 2.8ha
		鳴門市	堂浦
	由岐町	土佐泊	約 1.4ha
		西由岐	約 3.0ha
		木岐	約 3.9ha
	牟岐町	東由岐	約 3.3ha
		宮ノ本 1	約 0.6ha
	宮ノ本 2	約 1.2ha	
香川県	丸亀市	御供所町	約 2.55ha
愛媛県	宇和島市	大宮	約 3.1ha
高知県	高知市	水源町	約 2.0ha
		中須賀町	約 8.2ha
		下島町	約 5.3ha
		新本町 1.2 丁目 比島町 1.2 丁目	約 19.7ha
		幸町	約 6.1ha
		百石町	約 16.2ha

南海地震による被害想定

四国地方においては、今後 30 年間のうちに 50%の確率で南海トラフを震源とする南海地震が発生すると予測されており、地震対策が緊急課題となっている。さらに、南海地震と合わせて東南海地震が同時に発生する可能性も指摘されており、平成 15 年 12 月には中央防災会議では「東南海・南海地震対策大綱」が出され、四国地方のほとんどの自治体が防災対策推進地域として指定されたところである。

また、太平洋沿岸部においては、南海・東南海地震による大規模な津波の発生が予測されており、四国太平洋側沿岸では津波の到達時間が 30 分以内と想定されている

(2) アンケート調査結果

南海地震で不安なこと

- ・ 「住宅の耐震性に不安があること」が、全体で70.4%（1～3位の合計）と最も多く、かつ、第1位の不安としている回答が多い。
- ・ 次いで、「住宅で火災が発生すること」「家具などが転倒すること」「水・電気・ガスなどが止まること」がいずれも3割以上となっている。

表 南海地震で不安なこと

(複数回答1～3位)

県名	全 体	住宅の耐震性に不安があること	住宅で火災が発生すること	家具などが転倒すること	自分の住宅以外の建物の倒壊に巻き込まれること	周囲の住宅に延焼すること 火災が自分	周囲の建物の倒壊や火災により、避難や消防・救助活動が困難	津波が到来すること	土砂崩れが発生すること	水・電気・ガスなどが止まること	家族や友人と連絡が取れなくなる	その他	不明
全体	1978	1394	965	817	185	277	331	286	224	714	401	77	2
1～3位(比率)	100.0	70.5	48.8	41.3	9.4	14.0	16.7	14.5	11.3	36.1	20.3	3.9	0.1
第1位(比率)	100.0	57.4	12.2	8.1	1.4	1.7	2.5	5.5	3.5	3.8	3.3	0.5	0.2
第2位(比率)	100.0	8.0	28.2	16.8	3.9	6.8	6.6	5.2	4.3	12.1	3.7	0.5	3.9
第3位(比率)	100.0	5.1	8.4	16.4	4.1	5.5	7.7	3.8	3.5	20.1	13.2	3.0	9.2
徳島県	364	239	184	124	37	48	67	65	43	134	92	18	-
1～3位(比率)	100.0	65.7	50.5	34.1	10.2	13.2	18.4	17.9	11.8	36.8	25.3	4.9	-
香川県	468	360	251	205	45	71	78	31	28	185	83	19	-
1～3位(比率)	100.0	76.9	53.6	43.8	9.6	15.2	16.7	6.6	6.0	39.5	17.7	4.1	-
愛媛県	635	455	304	305	52	81	98	36	75	249	117	18	2
1～3位(比率)	100.0	71.7	47.9	48.0	8.2	12.8	15.4	5.7	11.8	39.2	18.4	2.8	0.3
高知県	511	340	226	183	51	77	88	154	78	146	109	22	-
1～3位(比率)	100.0	66.5	44.2	35.8	10.0	15.1	17.2	30.1	15.3	28.6	21.3	4.3	-
不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1～3位(比率)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都市類型													
県庁所在市	515	365	251	207	53	71	102	67	25	190	111	22	-
100.0	70.9	48.7	40.2	10.3	13.8	19.8	13.0	4.9	36.9	21.6	4.3	-	
その他の市	1024	706	488	414	89	151	167	192	113	381	202	33	1
100.0	68.9	47.7	40.4	8.7	14.7	16.3	18.8	11.0	37.2	19.7	3.2	0.1	
町村	439	323	226	196	43	55	62	27	86	143	88	22	1
100.0	73.6	51.5	44.6	9.8	12.5	14.1	6.2	19.6	32.6	20.0	5.0	0.2	
不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1～3位(比率)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
住宅の構造													
木造(防火木造を除く)	1269	937	631	520	105	196	186	184	165	423	233	46	1
100.0	73.8	49.7	41.0	8.3	15.4	14.7	14.5	13.0	33.3	18.4	3.6	0.1	
防火木造	263	176	121	104	23	44	49	34	31	108	60	14	-
100.0	66.9	46.0	39.5	8.7	16.7	18.6	12.9	11.8	41.1	22.8	5.3	-	
鉄筋・鉄骨鉄筋コンクリート造	301	189	136	133	39	15	63	40	21	132	80	11	-
100.0	62.8	45.2	44.2	13.0	5.0	20.9	13.3	7.0	43.9	26.6	3.7	-	
鉄骨造	132	81	68	52	18	19	32	28	7	44	28	6	1
100.0	61.4	51.5	39.4	13.6	14.4	24.2	21.2	5.3	33.3	21.2	4.5	0.8	
その他	10	8	7	7	-	2	1	-	-	5	-	-	-
100.0	80.0	70.0	70.0	-	20.0	10.0	-	-	50.0	-	-	-	-
住宅の所有関係													
持家	1541	1090	758	624	143	231	241	220	197	564	297	53	1
100.0	70.7	49.2	40.5	9.3	15.0	15.6	14.3	12.8	36.6	19.3	3.4	0.1	
民営賃貸住宅	261	187	122	119	27	32	54	43	10	77	60	18	-
100.0	71.6	46.7	45.6	10.3	12.3	20.7	16.5	3.8	29.5	23.0	6.9	-	
公営住宅	97	65	49	41	8	7	20	11	8	42	20	4	-
100.0	67.0	50.5	42.3	8.2	7.2	20.6	11.3	8.2	43.3	20.6	4.1	-	
公団・公社住宅	9	8	4	3	1	-	1	-	1	4	5	-	-
100.0	88.9	44.4	33.3	11.1	-	-	-	-	11.1	44.4	55.6	-	-
給与住宅	43	27	19	18	5	4	8	6	4	18	16	1	-
100.0	62.8	44.2	41.9	11.6	9.3	18.6	14.0	9.3	41.9	37.2	2.3	-	
その他	19	13	9	10	-	-	3	3	3	8	3	-	1
100.0	68.4	47.4	52.6	-	-	-	15.8	15.8	15.8	42.1	15.8	-	5.3

住宅の地震対策について

- ・ 「住宅の耐震改修を行っている」という世帯は、1%に過ぎない。
- ・ 南海地震対策を「特に行っていない」という世帯が6割以上を占める。

耐震診断の利用意向（木造・持ち家のうち）

- ・ 耐震診断を「受けたい」という世帯は、36.3%を占める。

表 住宅の地震対策について

(複数回答)

県名	全	を震性を 考慮した 建て方耐	住宅を 建てる際 に、耐震 性を向上 させる	住宅の耐 震改修を 行う	把握して いる部分 を	住宅の耐 震診断を 行う	家具が倒 れないう ように固 定してい る	置かない ような家 具等を使 う	寝かすに 大きな 家具等	特に行っ ていない	その他	不 明
全体	2806 100.0	332 11.8	37 1.3	24 0.9	173 6.2	519 18.5	1758 62.7	81 2.9	148 5.3			
徳島県	504 100.0	69 13.7	3 0.6	2 0.4	30 6.0	95 18.8	332 65.9	16 3.2	6 1.2			
香川県	689 100.0	87 12.6	13 1.9	7 1.0	31 4.5	123 17.9	433 62.8	22 3.2	35 5.1			
愛媛県	903 100.0	107 11.8	12 1.3	5 0.6	68 7.5	175 19.4	522 57.8	26 2.9	82 9.1			
高知県	710 100.0	69 9.7	9 1.3	10 1.4	44 6.2	126 17.7	471 66.3	17 2.4	25 3.5			
不 明	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
都市類型												
県庁所在市	786 100.0	116 14.8	10 1.3	7 0.9	48 6.1	160 20.4	416 52.9	32 4.1	70 8.9			
その他の市	1404 100.0	147 10.5	20 1.4	14 1.0	86 6.1	266 18.9	926 66.0	36 2.6	54 3.8			
町村	616 100.0	69 11.2	7 1.1	3 0.5	39 6.3	93 15.1	416 67.5	13 2.1	24 3.9			
不 明	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
予測震度別												
震度6強	749 100.0	71 9.5	11 1.5	9 1.2	44 5.9	133 17.8	496 66.2	17 2.3	28 3.7			
震度6弱	621 100.0	93 15.0	6 1.0	3 0.5	43 6.9	120 19.3	365 58.8	20 3.2	38 6.1			
震度5以下	1436 100.0	168 11.7	20 1.4	12 0.8	86 6.0	266 18.5	897 62.5	44 3.1	82 5.7			
不 明	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

住宅の建築年

昭和45年以前	705 100.0	20 2.8	12 1.7	5 0.7	50 7.1	91 12.9	520 73.8	20 2.8	27 3.8			
昭和46～55年	607 100.0	35 5.8	9 1.5	8 1.3	35 5.8	100 16.5	406 66.9	16 2.6	44 7.2			
昭和56年以降	1381 100.0	271 19.6	15 1.1	9 0.7	80 5.8	314 22.7	767 55.5	37 2.7	61 4.4			
不 明	113 100.0	6 5.3	1 0.9	2 1.8	8 7.1	14 12.4	65 57.5	8 7.1	16 14.2			

表 耐震診断の利用意向

県名	全	受けた いと思 う	受けた いと思 わない	分か らない	不 明
全体	1540 100.0	559 36.3	383 24.9	538 34.9	60 3.9
徳島県	239 100.0	69 28.9	69 28.9	98 41.0	3 1.3
香川県	360 100.0	129 35.8	99 27.5	116 32.2	16 4.4
愛媛県	544 100.0	213 39.2	125 23.0	170 31.3	36 6.6
高知県	397 100.0	148 37.3	90 22.7	154 38.8	5 1.3
不 明	-	-	-	-	-
都市類型					
県庁所在市	326 100.0	123 37.7	84 25.8	100 30.7	19 5.8
その他の市	802 100.0	285 35.5	193 24.1	297 37.0	27 3.4
町村	412 100.0	151 36.7	106 25.7	141 34.2	14 3.4
不 明	-	-	-	-	-
予測震度別					
震度6強	409 100.0	148 36.2	91 22.2	164 40.1	6 1.5
震度6弱	339 100.0	127 37.5	81 23.9	118 34.8	13 3.8
震度5以下	792 100.0	284 35.9	211 26.6	256 32.3	41 5.2
不 明	-	-	-	-	-

防災性を高める重要な取組

- ・ 「安全に避難や消防・救助活動のできる道路の整備」が最も重要な取組と考えられている。
- ・ ついで「住宅の耐震改修を進める」「日常的に住民同士が交流する」が重要と考えられている。

表 防災性を高める重要な取組み

(複数回答3つまで)

県名	全 体	住宅の耐震改修を進める	燃えにくい構造の住宅への建替えを進める	避難活動のできる道路・を救助する	安全に避難できる道路・を救助する	道路を整備する	火災が広がる幅の広い道路を整備する	避難場所となる公園等を整備する	防火水槽などの防災施設を整備する	地域住民による防災活動を行う	日常的に住民同士が交流する	その他	不明
全体	2806 100.0	830 29.6	456 16.3	951 33.9	436 15.5	631 22.5	600 21.4	711 25.3	794 28.3	231 8.2	378 13.5		
徳島県	504 100.0	153 30.4	86 17.1	207 41.1	90 17.9	123 24.4	119 23.6	146 29.0	150 29.8	37 7.3	39 7.7		
香川県	689 100.0	213 30.9	130 18.9	217 31.5	116 16.8	171 24.8	154 22.4	157 22.8	204 29.6	59 8.6	94 13.6		
愛媛県	903 100.0	268 29.7	136 15.1	304 33.7	121 13.4	185 20.5	196 21.7	211 23.4	236 26.1	68 7.5	138 15.3		
高知県	710 100.0	196 27.6	104 14.6	223 31.4	109 15.4	152 21.4	131 18.5	197 27.7	204 28.7	67 9.4	107 15.1		
不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
都市類型													
県庁所在市	786 100.0	246 31.3	154 19.6	243 30.9	115 14.6	165 21.0	165 21.0	176 22.4	213 27.1	74 9.4	100 12.7		
その他の市	1404 100.0	401 28.6	199 14.2	485 34.5	232 16.5	337 24.0	288 20.5	366 26.1	421 30.0	105 7.5	186 13.2		
町村	616 100.0	183 29.7	103 16.7	223 36.2	89 14.4	129 20.9	147 23.9	169 27.4	160 26.0	52 8.4	92 14.9		
不明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

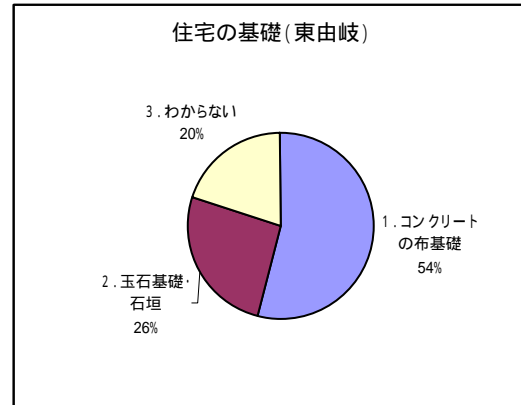
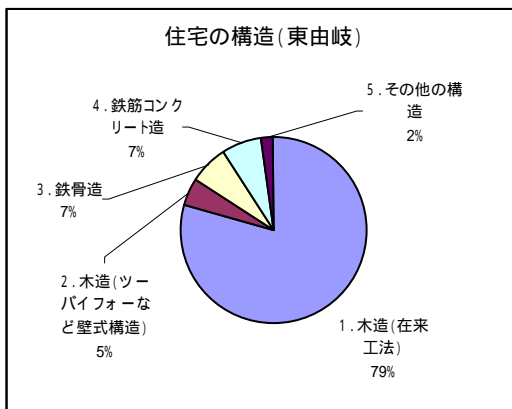
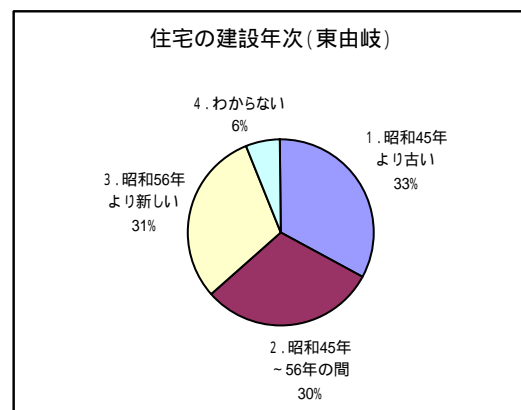
(3) ケーススタディ

ケーススタディ地区として、徳島県由岐町東由岐地区を選定し、市街地の分析及びアンケート調査による住民意向の把握を行った。

調査日	：平成16年7月1日～7月9日
調査方法	：隣組を通じて配布・改修
配布数	：236票（東由岐地区全世帯）
回答数	：172票（回答率72.9%）

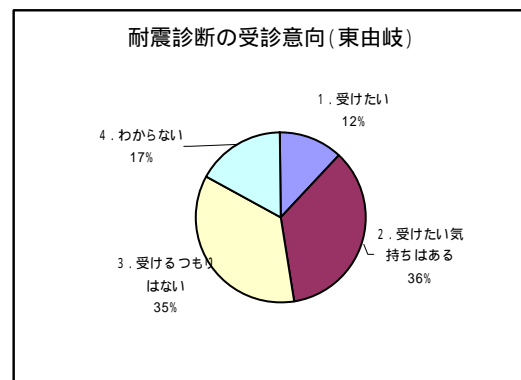
1) 住宅の状況について

住宅の状況を見ると、新耐震以前（昭和56年以前）の住宅が全体の6割以上を占めており、在来工法の木造住宅が7割以上を占めている。また、耐震上課題が大きいと思われる玉石基礎の住宅が3割程度を占めている。



2) 耐震診断の意向について

耐震診断の受診意向を聞いたところ、全体の11%が受診したいと考えていることがわかった。「受診したい気持ちはある」と回答したものとあわせると、全体の43%が受診に前向きであることがわかる。



避難路・避難場所の選択

東由岐地区住民が、避難路として使うルートを集計すると、図のようなルートの利用人数が多いことがわかった。

あわせて、避難場所としてより多くの住民に認知されている避難場所も明らかになっており、重点的に整備すべき避難路、避難場所として位置づけることが必要である。



重点的に整備すべき避難路線沿道の状況

重点的に整備すべき避難路線沿道の住宅の状況を見ると、下図に示すように地震時に倒壊危険性が高いと思われる比較的古い住宅が面している部分があり、地震時には道路閉塞が発生し、避難行動に支障をきたす懸念がある。これらの住宅の耐震性向上を図ることにより、より効果的に多くの住民の速やかな避難を実現することができる。

また、避難場所に至る階段や道路について課題を指摘されている部分もあり、その改善も求められる。



5) ケーススタディから読み取れる四国地方の漁村等における課題

漁村部・沿岸部としての課題

【正しい情報提供】

南海地震で発生する「津波の危険性・避難対策」に対する「正しい情報」と「認識」を広める必要がある。

【住民の避難意識に基づく避難対策】

津波から「逃げる」ために必要な施策を最優先させる必要がある

安全な避難路を確保して、住民の認知度を上げる必要がある。

避難地の想定利用人数を住民の避難行動予測から把握し、施設充足度を詳細にチェックする必要がある。

【避難路確保のための耐震改修】

避難場所アクセス路など、スポット的な耐震改修を優先的に進める必要がある。

郡部としての課題

【地域活性化との連携】

定住対策など活性化施策と併せて防災まちづくりを考える必要がある。

密集市街地としての課題

【緊急性の高い事業の優先実施】

高齢化や防災意識の状況から、緊急性の高い施設整備などを絞り込み、早急に実施することで、最低限の安全性向上をまず図る必要がある。

防災上・避難上、危険な空家等の除却が緊急性が高い。

【市街地の段階的な防災性向上】

(時間がかかっても)少しずつでも災害に強い住宅づくり・まちづくりを進めるための将来ビジョンとそれを推進する施策・事業が必要である。

共通の課題

【正しい情報提供】

南海地震による被害や防災対策に対する「正しい情報」と「認識」を広める必要がある。

【自主防災の推進】

自主的な防災活動を展開させ、官民共同で防災性を高め、地震による被害を最小限に食い止める必要がある。(自分の命は自分で守る意識)

【耐震性向上の推進】

住宅ストックの全体的(平均的)な耐震性向上を図る必要がある。

(裏表紙)

四国すまいづくり推進会議

問い合わせ

国土交通省 四国地方整備局建政部

〒760-8554 香川県高松市福岡町 4-26-32

TEL:087-851-8061

<http://www.skr.mlit.go.jp/kensei/index.html>

2004.11