

## 第2回 香川県住生活基本計画検討委員会 議事録

- 日時：令和3年10月8日(金)
- 会場：香川県社会福祉総合センター
- 次第：(議事内容)
  - (1) 見直し計画の骨子案について
  - (2) 重点検討項目について
  - (3) 検討スケジュールについて
  - (4) その他

- 配付資料：
  - ・議事次第
  - ・資料1 骨子案概要版
  - ・資料2 重点検討項目
  - ・資料3 検討スケジュール
  - ・資料4 委員会名簿

○出席者：

(敬称略・順不同)

氏名	所属	役職名	備考	出席
1 西成典久	香川大学経済学部教授	委員長		○
2 中島美登子	香川大学創造工学部准教授	副委員長		欠
3 佐藤友光子	四国学院大学教授			○
4 倉岡健介	(一社)香川県建築士事務所協会事務局長			○
5 間島賢治	(一社)香川経済同友会代表幹事			○
6 大谷雅昭	(公社)香川県宅地建物取引業協会会長			○
7 高木康博	(社福)香川県社会福祉協議会常務理事			○
8 森高洋子	香川県消費者団体連絡協議会監事			○
9 中橋恵美子	NPO法人わははネット理事			○

## 議事

### 【事務局】

(住宅課長挨拶、資料確認及び委員紹介(省略))

それでは、審議に入る前に事務局より確認事項等がございますので、事務局からご説明をします。前回の委員会は書面開催となっておりますので、念のための確認ですが、委員会設置要綱第4条の通り、審議内容については原則公開ということになっております。

本委員会の議事の内容についても、前回ご了承くださいました通り、原則公開とし、議事録については、議事録作成後に皆さんにご確認いただき、発言委員氏名をふせた状態で、公開するという形よろしいでしょうか。

### 【委員】

全委員賛同のもと、事務局案の委員会の審議については、原則、公開することを了承いただいた。

### 【委員長】

次第に沿って、(1)見直し計画の骨子案について、事務局から説明をお願いします。

### 【事務局】

資料1について、香川県住生活基本計画は、住生活基本法を根拠としており、国の全国計画を上位計画として、これに即した計画という位置づけとなっております。また、計画は10年を計画期間とし、おおむね5年ごとに見直しを行っており、全国計画が本年3月見直されたことに伴い、県計画についても見直しを行っているところです。

第1回でもお諮りしたように、社会情勢の変化や目標、施策の実施状況などを踏まえ、必要な内容について、現行計画への修正や追記を行う方法により、今回見直された全国計画の内容などを確認しつつ、事務局の方で骨子案を作成しました。

資料1が、その概要版となっております。全体の構成は、基本的には現行計画を踏襲した形としており、今回の骨子案では、第1章から第3章までを示しております。

第1章では、前回のご意見などを踏まえ、SDGsの取り組みとの整合について、新たに記載し、2ページ以降の目標ごとに、どの項目に該当するかを簡単に示しています。

次に第2章は、住生活に関わる現状と課題です。ここ最近のトピックとしては、人口減少に加え、これまで増加していた世帯数についても、ピークアウトを迎え今後は減少していくという統計データがあり、今回の見直しでは、世帯についてより着目した記載にしています。

関連して、単身世帯や高齢者世帯、ひとり親世帯が増加しており、地域単位で問題を解決するための共助機能が低下し、様々な生活上のリスクへの対応が難しくなっており、それぞれの状況に応じた適切な支援が必要であることを記載しています。

また、世帯の構成がファミリー世帯以外にも多様化していることや、働き方改革、新型コロナ対応などを契機としたテレワークなどのデジタル化、多拠点居住など、職住のあり方、住まい方につきましても、対応の選択肢が必要となっていることに触れています。

一方、住宅ストックにつきましては、住宅数の充足余剰の状態が続き、空き家問題などが生じていることに加えて、耐震性や省エネルギー性、快適性など、既存住宅の質の向上を図るとともに、資産としての価値を適正に評価し、市場流通を促進することについて記載を増やしています。

また、頻発激甚化する自然災害への対応として、ソフト対策を含めた多様な啓発の取り組みが必要であることや、まち全体での、早期避難、移転を含めた総合的な災害対策を考えていかなければならないことのほか、国が掲げる2050年カーボンニュートラルの実現などに向け、住宅分野での省資源、省エネ

ルギーの必要性について今回記載をしています。

こうした課題等を受け、第3章で住宅政策の基本的な方針と目標、基本政策を定めています。まず基本方針については、豊かな住生活の実現のため、住宅・居住環境における基本的な機能の確保と、良質なストックの持続的な活用を目指す、としており、骨子案では、住宅ストックに対する取り組みにより着目して、「良質な」という文言と「活用」というキーワードを加えています。

目標については、三つの目標を掲げています。現行計画でも同様の3項目としていますが、課題で見てきた通り、住宅数が余剰している現状にあっては、既存住宅をできるだけ活用するために、これから新築して住宅ストックとなるものも含めた住宅の質の向上や、多様化する世帯の状況に応じた適切な居住環境の形成、住宅セーフティネット機能の確保に取り組む必要があるとの考えのもと、少し表現を変えた形としています。

#### 【委員長】

ここまでの説明で何か質問はありませんでしょうか。

#### 【〇〇委員】

1点目、資料1の住生活に関わる現状と住宅施策の課題の「2 安全・安心な…」の、「子育て世帯が安心して暮らせる住まいや外部空間など、地域ぐるみの環境づくりが重要」と書いてあるが、「外部空間」というのは、建物の外側の住宅だったら庭といったイメージではないかと思うが、「地域ぐるみの環境づくり」となると公園等を連想するため少々わかりにくいのではないか。地域ぐるみ以下の文章につながらないと思われるので、「子育てバリアフリー化」などに置き換えたほうがよいのではないか。

2点目、3ページの目標2の「高齢者等が暮らしやすいまちづくり」の中に高齢者だけでなく、障がい者についても項目を立てたほうが良いのではないか。また、「高齢期に備えた…」と記載されているが、高齢期という用語はどこから引用されていて、何歳以上の方を想定されているのか。

3点目、4ページの目標3「住宅セーフティネット機能の確保と強化」とあるが、強化につながる項目が見受けられないことから、全国計画と同様に「住宅セーフティネット機能の整備」でよいのではないか。

4点目、参考資料1-1 骨子案の4ページ「(3)住宅ストックの変化」の項目内、文章中の耐震性・省エネ性能を有している住宅の紹介文である「…ストック総数の約10%程度と…」とあるが、他の箇所は戸数で記載しているのに、この箇所は戸数が出てこないの、具体的な戸数を記載したほうがよいのではないか。

5点目、参考資料1-1 骨子案の4ページ「2 安全・安心な住生活を支える住まいやコミュニティの形成」の中の「(1)高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保」の文章中、3行目から「一方、特別養護老人ホームや…」というくだりがあるが、この計画の中で、特別養護老人ホームの供給とか整備が必要との意味合いに受け止められるので、「一方～からなっており」の文章を削除してはどうか。

6点目、6ページ「3 住宅ストックの質の向上と適正管理」内の「(2)空き家に関する課題」の4項目、「…市町の特定期空家等に対する助言・指導等の実績は増えており…」と書いてあるが、実績を見ると、増えてないと思われるため、表現を変えた方がよいのではないか。

#### 【事務局】

1点目のご指摘について、住まいが住宅の内部、その他の部分が外部空間を意味し、道路や公共交通機関などを含めた意味合いとしていましたが、わかりにくいいため、ご提案のように、「子育てバリアフリー化」という言葉に置き換えた形に訂正をしたいと思います。

2点目について、ご指摘の通り、「高齢者、障がい者等」という表現に訂正したいと思います。高齢者の年齢の定義については、全国計画にも具体的な定義がなく、参考になるものとして、内閣府の高齢社

会白書等では、65歳以上を高齢者として取り扱っており、一般的には65歳以上を高齢期として取り扱うものと考えています。

3点目について、案では、福祉部局との連携を強化することで具体的な対策が進むことを期待するというので、「強化」という文言を使っていました。方向性としてはそのように進めていきたいと考えていますが、全国計画と同様の「整備」という言葉に訂正をしたいと考えています。

4点目について、県内での良質な住宅ストック戸数というのは統計資料として公表されておらず、このような表現となっていますが、念のため再度調査の上、調整をさせていただきたいと思います。

5点目について、ご指摘の通り、住宅部局でコントロールできるようなものではないので、事実の表現にとどめるか削除するという形で修正を検討したいと思います。

6点目について、ご指摘の通り、法律が施行されてから、実績が年々増え続けている状況ではないので、こちらの表現についても修正したいと思います。

#### 【委員長】

ありがとうございます。他にご意見ありませんか。

それでは重点検討項目について説明をお願いします。

#### 【事務局】

引き続き、重点検討項目案について、説明させていただきます。

資料 2-1、総合的な空き家対策の推進策については、人口減少や少子高齢化などを背景に、今後も継続的な空き家の増加が見込まれています。特に、適切な管理を行われていない空き家については、地域住民の居住環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあり、空き家を原因とする問題が一層深刻化することが懸念されています。本県では市町と連携し空家法に基づく、適切な措置、空き家の予防、抑制に対する県民の意識の醸成、民間団体や関係機関等と連携した、利活用の促進など、総合的な対策を推進したいと考えています。

国の施策目標は「空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進」、基本施策は、「空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却」「立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用を推進」となっています。

国の成果目標についてですが、市区町村の取り組みにより除却等がなされた管理不全空き家数を20万物件（令和3年から令和12年）、居住目的のない空き家数を400万戸程度に抑える（令和12年までに）となっています。

本県の取り組みの方向性についてですが、市町の空き家対策計画に掲げる地域の実情に応じた適切な空き家対策の促進、管理不全空き家に対する指導や特定空き家等に係る適切な措置を支援、市町による補助制度による空き家の活用や除却支援、空き家の活用登録の推進等としています。

本県の施策目標といたしましては、空家法等に基づき除却等の適切な対応がなされた管理不全空き家数を累計で、平成27年から令和12年までで7170件という数値目標にしたいと考えています。

本件の具体的な取り組みとしましては、空き家対策啓発セミナーや、空き家再生コンテストの実施等、県民に広く空き家問題の啓発を行っているところです。

#### 【委員長】

この重点検討テーマの空き家対策に関してについて、ご意見等をお願いします。

#### 【〇〇委員】

香川県は今後も少子高齢化が進行していくと思われるが、現状、高松市ではコンパクトシティを推進しており、中心部では高層マンションが増加すると言われている。そうすると、郊外から中心部に移っ

てくる人が増え、さらに空き家が増えてくると思われる。これは民間活動によるため、規制は難しいと思われるが、まちづくりに関わってくる問題ではないかと思う。今は、どこにでも家を建てられるようになっており、こうした中、少子高齢化と矛盾する形で、空き家が発生してきている。施策的に今後の少子高齢化の中で考えられる視点がないのかと思う。

空き家の利用という点については、リフォームを行うことが様々な理由から難しく、解体するしかないといった住宅も多いのではないかと思われる。リフォームに対しては補助金が出ていると思われるが、解体費用も多大にかかるので、解体費用の補助金を厚くしてはどうか。また、更地にすると税金が高つくことから、結果的に空き家が放置されているケースもあるのではないか。

#### 【事務局】

ご指摘のように、都市部での空き家対策と郊外地での空き家対策では、取り得る対策の内容が違ってくると考えています。県としては、各地域の状況に応じてどんなことができるのかを、地域の実情に応じ市町が主体で考え、その政策に対し情報提供や可能な場合は、財政支援を行うということを考えています。空家法に基づき現在、県内ほぼ全ての市町で「空家等対策計画」を定めており、それぞれの地域における空き家の状況に基づき対策を行うことを計画に定め、空き家対策に取り組んでいく体制が整いつつあるところです。今後は計画の内容を深めていき、それぞれの地域に合った形で、より効果的な対策がとられるようになっていく段階ではないかと考えています。

2点目の利活用と除却の話ですが、実際に利活用を進めるためには、様々なハードルがあるため、放置されている空き家もあると聞いています。県では、除却補助を行っている市町に対して、財政的支援を行っている状況であり、ご指摘の通り除却を推進した方が早いことも多いとは思いますが、今後、財政的支援も追いつかない状態になってくることが懸念されます。多拠点居住や移住促進といったテーマに基づいて、様々な取り組みを行ったうえで、壊すしかないという状態になる空き家をできるだけ減らしていく取り組みが必要なのではないかと考えています。

#### 【〇〇委員】

幅広い視点でご検討いただければと思います。空き家が増えていくのも加速的だと思います。ぜひよろしくをお願いします。

#### 【〇〇委員】

単身者が入居している一軒家をリフォームする、あるいは除却し、中心市街地の賃貸住宅等に転居を計画したときに、孤独死を恐れられて、賃貸業者から入居を拒否されることがあると聞いた。高齢者がワンストップで居住全般の相談に応じていただけるシステム等が、あれば良いと思われる。

#### 【事務局】

高齢者の入居に関しては、セーフティネット住宅制度という、住宅確保要配慮者の入居を拒否しない住宅の登録制度があります。

#### 【〇〇委員】

処分と入居がセットになっていないと高齢者は移動が難しいと思われる。様々なニーズがあり、高齢者が入居可能な物件では、お風呂もないような部屋であると聞いたこともあり、それぞれの要望に応じる機能が求められる。

#### 【事務局】

処分と連携した制度は現状では整備されていないと思われま。セーフティネット住宅の登録要件で

は、水廻り、風呂、トイレがあることが条件となっています。

**【委員長】**

その他、ご意見ありませんか。

**【〇〇委員】**

生前の意識がはっきりしているうちに自身の土地建物をしかるべきところに遺贈したい場合の、遺贈先とのマッチング等がまだまだ進んでないと思われる。特に、土地建物を遺贈する際の手続きがややこしいとの情報を聞いたことがある。

まずその遺贈に関して情報の周知と併せて、インスペクション（不動産調査）に対する市町の補助制度について情報提供が進めれば、空き家対策になるのではないかと思う。

**【事務局】**

制度に関しての周知は未だ足りていないと思います。人生の途中で住み替えをされる場合にそういった元々、持ち家の方はそういうきちんとした資産評価をしていただいて、それを元手に老後は例えば市街地の方のマンションに移られるという選択肢が取れる場合も考えられますが、実際に住み替えをするとなるとご指摘のように様々な制度が関わってきますので、空き家対策単体ということだけではなく、居住支援の取り組み等、様々な制度を横断的に、利用できるようになっていかないと考えています。県の方でも、福祉施策との連携をはじめ、様々な制度を合わせて実際に進めていけるようすることが、今後の課題と受け止めています。

**【〇〇委員】**

「4. 香川県の施策目標」の2,296件が平成27年から令和2年、それから7,170件は平成27年から令和12年となっていますが、これは約5,000件増加する見込みですか。この戸数は補助した件数を積み上げたものでしょうか。

身の回りでも少子高齢化が進んでおり、今後10年から20年で空き家が増加するように思われます。

空き家相談員という方が自治体において、その人たちを中心に活用や更地化を支援する制度があると聞きました。そうした施策は必要であると思います。

**【事務局】**

1 点目については、次回にご議論いただければと考えていますが、市町に相談のあった空き家に関して、除却補助を行った件数、市町からの指導により除却に至った件数、補修により危険な状態が解消された件数の累計を数値目標にしたいと考えています。

2 点目について、ご意見にございましたように、市町によってはワンストップで空き家問題に関してご相談にのれる方に繋げるような制度を設けています。県においても、空き家利活用サポートチームの登録制度を実施しており、複数の専門家の方や事業者の方が連携してチームを作って登録することで、包括的に空き家問題に対応できるようにしているものです。

**【〇〇委員】**

地方では農地付き住宅も多く、農地法の規制の関係から取引が進まないことが考えられる。また、古い家は売れないうえに、トラブルが多く、管理や税金の負担、リフォーム価格の上昇等の関係から不動産業者も抱えづらく手を付けられないため中古物件の流通が進まないのではないかとと思われる。

**【事務局】**

ご指摘の通り、農地の保全という農地法の趣旨と空き家の取引が絡んで実務的に進まないという課題になっている事かと思えます。税の問題もですが、国が所管する法律ですので、まずは機会を捉えて地方のそういった状況を国に知ってもらうことが第一歩と考えています。

(小休憩)

#### 【事務局】

重点検討テーマ2つ目の頻発・激甚化する災害への対応について、近年地震や風水害等の自然災害の頻発・激甚化による災害リスクの増大に備え、流域治水をはじめ、適切な立地誘導や住宅立地の規制等による安全・安心なまちづくりや住宅の安全性の確保に向けた取組みが必要となっています。また、ハザードマップなどに基づく災害時の危険箇所の情報提供などにより、災害に備えた対策を講じていくことが重要です。南海トラフを震源域とする大規模な地震が今後30年以内に70～80%程度の確率で発生するとされている中、本県の耐震化率の推計値は82%と、未だ十分とは言えない状況であります。既存住宅の耐震化を一層、促進していく必要があります。

国の政策目標は「頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保」となっています。基本施策は「安全な住宅・住宅地の形成」、「災害発生時における被災者の住まいの早急な確保」となっています。

国の成果目標については、地域防災計画等に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市区町村の割合を令和7年までに5割とする目標となっています。また、耐震基準（昭和56年基準）、耐震性を有しない住宅ストックの比率を令和12年までに概ね解消という目標となっています。

本県の取組みの方向性としましては、頻発・激甚化する災害新ステージに対応した安全・安心な居住地の形成をまちづくり施策と連携し、適切な立地誘導や規制等を図り、推進していくことを考えています。また、ハザードマップなどに基づく災害時の危険箇所の情報提供などにより、災害に備えた対策の促進を図っていきます。さらに、大規模な地震に備えるため、耐震化の必要性の周知や耐震診断・耐震改修への補助制度の継続的な普及啓発を実施し、既存住宅の耐震化の一層の促進を図ることを考えています。

本県の施策目標としましては、住宅の耐震補助実施件数、耐震診断を年間275件、耐震改修を年間185件としたいと考えています。

住宅の耐震化に関する具体的な取組みにつきましては、ポスティングや相談会、セミナー等を実施しておりまして、県民に広く災害対策、主に耐震対策への周知啓発を行っているところです。また、耐震改修補助も実施しており、今年度より補助上限を90万円から100万円に変更しています。では、ご審議をよろしくお願いいたします。

#### 【〇〇委員】

耐震診断・耐震改修について啓発もされ、今回補助上限を上げられたわけですが、耐震診断・耐震改修が浸透しない理由について教えてください。

#### 【事務局】

住宅の耐震化が進まない理由ですが、耐震改修工事が高額であるという印象をお持ちの方が多いというのが一番の理由と考えています。耐震補助の実績について、県の方でも分析等を行ったところ、低コスト工法の浸透により、実際の工事費は150万円程度といった状況になっていますが、耐震改修工事は何百万円もかかると思われている方も多いため、実際の改修費用について正確に発信していればと考えています。また、自分の家は大丈夫だと、思われている方もいるので、南海トラフ巨大地震の被害想定など、防災・減災に関するより広い分野の情報を周知し発信していくことが必要であると考えていま

す。

当然、住宅部局だけではできませんので、防災部局など、そういうところと連携をしながら、周知に努めていきたいと考えています。

**【〇〇委員】**

無電柱化の推進というものがあるが、国の住生活基本計画において記載されている内容でしょうか。

**【事務局】**

そちらの内容につきましては、全国計画に記載している内容であり、県計画での記載は考えていません。

**【〇〇委員】**

都市計画（用途地域）との関係もあるのですが、もともと人が住んでいないエリアを開発して、その結果、開発地が被災するケースもあります。香川県の場合はそこまで大きな災害はないと思いますが、無理に開発を進めた結果、それを管理するインフラの費用だったり、1世帯、2世帯でも残り続けたら、そこにかなりのお金が生じる、そうした地区を居住不可地区にするなど、そうした施策はあるのですか。

**【事務局】**

本県に関しては、そういった区域指定というのは土砂災害特別警戒区域を除いて、あまりありませんが、ご指摘のように一気に開発が進むことで、集中豪雨等の際にすぐ浸水してしまうようなところがあるとは聞いています。こうした土地に住宅を建てないよう規制することは難しく、市町の立地適正化計画等と連動させて、集約や土地利用の誘導により、解消していくよう取り組んでいると伺っています。

**【〇〇委員】**

空き家の除却を主にやっている事業者に関して、見積費用に大きな開きがあるようで、安い業者に任ずると近隣への粉じんや騒音などへの配慮が欠けるなどするようであるが、こうした産業への適正な指導や育成はどのようになっているのか。

**【事務局】**

除却を行う事業者への指導・育成ということですが、法律上の所管は建設リサイクル法となり、適正な分別解体、適切な処分・再生を行うことが定められています。県の指導所管では建築指導課や廃棄物対策課となります。

見積金額に大きく差があるということは、現実としてあると思います。解体の費用が高額になっているのは、解体に関する規制も厳しくなっているため、適切に見積りをしている業者ほど高くなっている可能性もあり、こうした面も課題であると感じています。

**【委員長】**

本日審議をした重点検討項目での県の方向性に関して、承認を諮りたいがよいですか。

**【各委員】**

（意見なし）

**【委員長】**

この後も意見がある場合は、事務局に申し出てください。では今後のスケジュールについて事務局か



ら説明してください。

**【事務局】**

今後のスケジュールについて確認させていただきます、資料3をご覧ください。

次回第3回検討委員会では、今回、審議いただいた骨子案を踏まえ、提示させていただく素案の内容の確認、最後の重点検討項目である住宅セーフティネットに関する審議、公営住宅供給目標量に関して審議をしていただく予定です。第3回検討委員会の後に12月中旬から1月中旬まで、パブリックコメントを実施予定しています。そのうち、最終案を固めたいと考えています。

**【〇〇委員】**

参考資料1-1の骨子案2/4ページにある現計画「…森林整備・保全のため、県産木材を利用した…」を見直し骨子案で「…住宅生産プロセスにおけるCO2排出量の削減や、環境性能に優れた…」に置き換えられることを予定されていますが、県のみどり整備課が所管されている県産木材の利用促進に補助等をしていると思うが、見直し案の通り、置き換わることで、香川県の計画や方針に影響が生じないのか。

**【事務局】**

こちらの表現の修正に関しては取組みを後退させる趣旨ではなく、大きな括りとして、「CO2排出量削減、環境に配慮」という言葉に替えているものです。具体的な取組みに関しては、現計画を引継ぐものと考えています。

**【事務局】**

本日はご審議ありがとうございました。次回は11月下旬から12月上旬の開催を予定しておりまして、委員の皆さまには日程の調整についてご案内を差し上げます。では以上としまして、第2回香川県住生活基本計画検討委員会を閉会させていただきます。長時間の御審議、ありがとうございました。