

第2回香川県住生活基本計画検討委員会

日 時 令和 3年 10月 8日 (金)
10:00～12:00
場 所 香川県社会福祉総合センター
特別会議室 (7階)

次 第

- 1 開 会
香川県土木部住宅課長挨拶
- 2 議 事
 - (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
- 3 そ の 他
- 4 閉 会

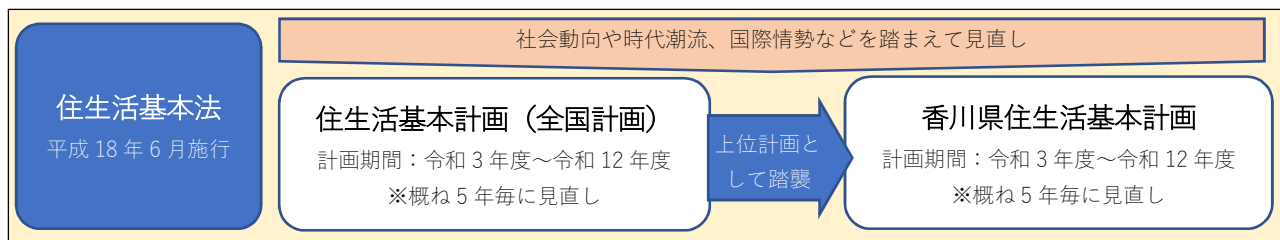
[資料]

- 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 委員名簿

[参考資料]

- 参考資料1-1 計画骨子案
- 参考資料2-1 香川県における空き家対策事業について
- 参考資料2-2 大牟田市の取組みパンフレット
- 参考資料2-3 頻発・激甚化する災害への対応について
- 参考資料2-4 過去における主な風水害等一覧
- 参考資料2-5 耐震対策普及啓発用チラシ

新たな香川県住生活基本計画の概要



住生活に関わる現状と住宅施策の課題

1 人口減少下における世帯の状況

- ・ 継続的な人口減少、とりわけ生産年齢人口が減少しており、今後も高齢化の進行が見込まれる。
- ・ 世帯数も減少に転じ、世帯構成としては単身世帯の増加と世帯主の高齢化が進行。
- ・ 世帯の多様化や地域の共助機能の低下に伴い、生活の利便性の低下が懸念される。
- ・ 耐震性や省エネルギー性能不足の住宅ストックも多く、空き家は継続的な増加傾向。

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

- ・ 高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が増加するなか、高齢者等が安心して暮らせる住まいの供給や、生きがいのある生活を送ることができる仕組みづくりが必要。
- ・ 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。
- ・ 安全に、安心して、継続的に暮らせるまちづくり・居住環境づくりが必要。
- ・ 「新しい日常」や多様な住まい方、DXなどの革新技術の社会潮流への対応が必要。

3 住宅ストックの質の向上と適正管理

- ・ 住宅ストックの性能・資産価値の適切な評価や、市場流通の促進による空き家の抑制が必要。
- ・ 空き家問題の深刻化に伴い、法に基づく適切な対応の実施とともに、地域ごとの課題に応じた、総合的な空き家対策の取組みを進める必要がある。

4 災害と住まい・まちづくり

- ・ 大規模地震災害の教訓を踏まえた、多様な地震対策の普及啓発や防災意識向上の取組みが必要。
- ・ 頻発・激甚化する災害等に対して、住まい等での事前対策や早期避難の啓発等が必要。
- ・ 火災に強い市街地や住宅、防犯性の高い住宅等が必要。

5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

- ・ 多様化する住宅困窮世帯に対して、それぞれの状況に応じた適切な支援が必要。
- ・ 住宅確保要配慮者のニーズに応じた入居支援に加え、入居後の幅広い居住支援が必要。

6 その他の住宅施策の課題

- ・ 環境への配慮、健康への配慮、伝統的な街並みや住宅の継承、人材の育成と技術の継承、新技術への対応、地域材の活用、住宅における消費者問題、マンションの管理に関する課題

住宅施策の基本的な方針と目標

基本的な方針

豊かな住生活の実現

- ・ 基本的な機能の確保
- ・ ストックの持続的な活用

目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

目標2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

目標3 住宅セーフティネット機能の確保と強化



目標1 安全で良質な住宅ストックの形成

- **良質な住宅ストックの形成と柔軟な住み替えを可能とする既存住宅流通の活性化促進**
 - ・住宅性能表示制度や長期優良住宅認定制度の普及の促進
 - ・良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストック形成と市場整備の促進
 - ・性能、履歴情報の整備、紛争処理体制の確保等の、既存住宅取得の推進に資する各種制度の情報提供
 - ・適切なマンション管理やインスペクションの実施等、住生活を支える人材の育成・活用の促進のための情報提供や関係機関との連携
- **建築基準法等の法令に基づく指導等による住宅の品質確保や適正な生産・流通・管理体制の構築**
 - ・工事監理制度の重要性の周知とその活用による住宅の品質確保
 - ・CLT等の新たな木造技術の普及に資する情報提供
- **住宅相談体制やトラブル防止体制の充実**
 - ・住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実
 - ・瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充等、住宅トラブルの解決に役立つ各種制度の情報提供
- **マンションストックの適正な管理**
 - ・マンションの円滑な建替え・修繕や維持保全等に関する手続きの合理化等、各種制度の情報提供
 - ・マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化に資する各種制度・情報の提供
- **風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及**
 - ・補助制度の活用による既存住宅の耐震化の促進
 - ・各種防災ハザードマップの周知、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進
 - ・住宅地・市街地の防災性能の向上につながる、移転誘導の支援制度等の関連情報の周知
- **環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導**
 - ・省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及の促進
 - ・太陽光発電の創電・蓄電システム、雨水貯留タンク、節水型什器等の導入促進による住まいの省エネルギー・省資源化
 - ・2050カーボンニュートラルの実現に向けた、長期優良住宅やZEH、LCCM住宅等に関する各種制度の情報提供や普及の促進
 - ・炭素固定効果の高い木造住宅の普及や、CLTを活用した中高層住宅の木造化に関する各種情報提供



目標2 多様なニーズに応じた居住環境の形成

➤ 高齢者等が暮らしやすいまちづくり

- ・ 高齢期に備えた適切な住まい選びのための相談窓口等の各種情報提供
- ・ 高齢者世帯への生活支援サービス提供や地域包括ケアシステムとの連動等、福祉施策や関係部局との連携
- ・ 地域需要やサービス提供体制を考慮したサービス付き高齢者向け住宅等の普及促進や適切な情報提供

➤ 子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の整備

- ・ 子育て世帯が入居しやすい民間賃貸住宅の情報の提供や持家取得のための低利融資制度の周知
- ・ 安心して子育てができる環境整備のための子育て支援施設の立地誘導や既存ストックの活用、子育てバリアフリーの促進
- ・ 共働き・子育て世帯等に配慮し、利便性や規模等の生活状況に応じた住まいの確保の促進

➤ 災害に強い安全な市街地の形成

- ・ 各種防災ハザードマップの周知、不動産取引時における災害リスク情報の提供の促進
- ・ 自主防災組織の結成促進と活動の活性化や、在宅避難を可能とする住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上に資する取組みとの連携
- ・ 地域防災計画・耐震改修促進計画・立地適正化計画等の各種防災関連計画に掲げる、住まいに関する災害時のソフト施策や安全対策との連携

➤ 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の総合的な対策の促進

- ・ 空き家の状況や課題に応じた、適正管理・修繕、除却、利活用や相続・売買等の、総合的な空き家対策の実施の促進
- ・ 空家法に基づく管理不全空き家に対する指導や特定空家等に係る措置の適切な執行
- ・ 空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方の促進
- ・ 空き家の課題や活用に関する所有者等の意識啓発のための、県民向けセミナーや相談会等の開催・空き家の見守り活動や適正な管理を行う事業の促進
- ・ 空き家の見守り活動や管理等の各種事業を包括的に行う民間団体の登録制度等による、周知啓発への協力等の支援や連携
- ・ 街並み保全や良好な居住環境の形成に資する空き家の利用促進に向けた誘導

➤ 多世代が共生する良好な居住環境の形成に資するまちづくり

- ・ 職住一体・近接、在宅学習の環境整備、非接触型の環境整備の促進
- ・ 多様な世代が助け合いながら、子育てや自立した社会生活を営み地域で交流するミクストコミュニティの形成の促進

目標3 住宅セーフティネット機能の確保と強化

➤ 公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施

- ・住宅に困窮する世帯への**公営住宅の適切な供給戸数の確保**
- ・公営住宅の募集、入居者選定の適正な実施
- ・長寿命化計画等に基づく**公営住宅の計画的な建替えやストック改善による長寿命化等の推進**

➤ 住宅確保要配慮者等の居住の安定確保

- ・高齢者・障害者・母子世帯等の居住の安定に配慮が必要な世帯に対する**公営住宅の優先入居**
- ・様々な住まいのニーズに応じやすく、公営住宅の補完的役割を担う、**セーフティネット登録住宅制度**の普及啓発と登録の促進
- ・高齢者・障害者・子育て世帯など**住宅確保要配慮者の円滑な住み替えを促進**するため、セーフティネット登録住宅等の民間賃貸住宅等を活用した住宅支援の情報提供
- ・**関係部局、居住支援協議会・法人等の連携**による、住宅確保要配慮者に対する**居住支援体制の構築**

➤ 大規模災害時における住宅確保への支援

- ・応急仮設住宅の提供や住宅の復旧への支援の体制の整備

重点検討テーマ 3

総合的な空き家対策の推進策について

1. 総合的な空き家対策の推進策について

- ・人口減少や少子高齢化、さらには居住形態の多様化や既存住宅の老朽化などを背景に、今後も継続的な増加が見込まれる。特に、適切な管理が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おそれがあり、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る。
- ・本県では、市町と連携し、空家法に基づく適切な措置を講ずるとともに、空き家化の予防・抑制に対する県民の意識の醸成、空き家バンクの活用や民間団体や関係機関等と連携し、積極的に利活用を行うなど、総合的な空き家対策を推進する。

1. 国の基本施策

目標 7 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

(1) 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

(基本的な施策)

- ① 空き家関係の法制度の運用・手続き等を明確化し、市町村による空き家の実態把握を推進。所有者等による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管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- ② 地方公共団体と地域団体等が連携して空き家所有者のための相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- ③ 所有者不明空き家について、市町村による略式代執行等の法務的手続を支援するとともに、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- ④ 空き家・空き地バンクを活用しつつ、地方公共団体と民間団体等が連携して古民家等の空き家の改修・DIY 等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設での居住、サブスクリプション型居住等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- ⑤ 市街地の更新が円滑に進んでいないが、地域にとって重要な場である中心市街地等において、地方創生や中心市街地活性化、コンパクトシティ施策等と一体となって、空き家の除却と合わせた敷地整序や、土地等のコーディネート機能を担うランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進

- ⑥空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援するとともに、空き家を活用した新たなビジネスの創出を促進

2. 国の成果目標

- ・市区町村の取組により除却等がなされた管理不全空き家数
9万物件（平成27年5月～令和2年3月）→20万物件（令和3～12）
- ・居住目的のない空き家数※
349万戸（平成30）→400万戸程度におさえる（令和12）

※住宅・土地統計調査（総務省）における賃貸・売却用等以外の「その他」の空き家数

3. 香川県の取組みの方向性

国の施策①、②、③

- ・市町の空家等対策計画において掲げる地域の実情に応じた適切な空き家対策を促進する。
- ・市町による空家法に基づく管理不全空き家に対する指導や特定空家等に係る適切な措置を支援する。
- ・市町による各種補助制度による空き家の活用や除却を支援する。

国の施策④、⑤、⑥

- ・空き家バンクの活用・登録の推進と、空き家の利活用に資する各種情報の積極的な発信による、空き家を活用した多様な住まい方を啓発する。
- ・地方創生や地域共生、移住・定住促進、中心市街地活性化、コンパクトシティ等の土地利用や各種まちづくりと一体となって、地域の実情に応じ応じて空き家の発生抑制や利活用等を総合的に推進する。
- ・空き家の見守り活動や適正な管理等を包括的に行う民間団体等を育成・支援するなど、官民連携により対策を講じる。

4. 香川県の施策目標

- ・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の数(累計)
【2,296件(H27～R02) ⇒7,170件(H27～R12)】
- ・賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数
【今回の基本計画からは削除】

5. 香川県住生活基本計画への記載案

- ・参考資料 1-1 計画骨子案参照

6. 検討に際しての参考資料

- ・参考資料 2-1 香川県における空き家対策事業について
- ・参考資料 2-2 大牟田市の取組みパンフレット

重点検討テーマ 4

頻発・激甚化する災害への対応について

1. 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り組みが必要である。
 - ・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ある。
 - ・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、既存住宅の耐震化を一層、促進していく必要がある。
- 上記のとおり、防災・減災の視点を踏まえた、住宅施策を立案することとしたい。

1. 国の基本施策（全国計画 p8～9）

目標 2 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

（1）安全な住宅・住宅地の形成

（基本的な施策）

- ①ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消、不動産取引時における災害リスク情報の提供
- ②地方公共団体の防災・まちづくり・建築等の部局間連携を強化し、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえ、
 - ・避難計画に基づく避難体制や避難施設の整備、避難場所の確保と連携した住宅改修や盛土等による住宅・住宅地の浸水対策の推進
 - ・避難計画や安全対策と連携した災害危険区域の柔軟な指定や土砂災害特別警戒区域等の指定を進め、豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅・住宅地の立地を抑制
 - ・災害の危険性等地域の実情に応じて、優遇措置等の対象となる立地を限定し、安全な立地に誘導するとともに、災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転を誘導
- ③住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上
- ④食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、災害による停電、断水時等にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能の向上
- ⑤地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資する

ソフト対策の強化、無電柱化の推進。都市化に伴い無秩序に形成された住宅市街地における狭あい道路等の現状分析を行い、防災・まちづくり部局等と連携し重点的に安全性を確保すべき地域の把握と対策を推進

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- ⑥今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし、公営住宅等の既存ストックの一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供により、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- ⑦大規模災害の発生時等、地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には、建設型応急住宅を迅速に設置し、被災者の応急的な住まいを早急に確保
- ⑧セーフティネット登録住宅の活用による住まいの速やかな提供とともに、災害公営住宅の整備等により、被災者の生活再建に向けた恒久的な住まいを速やかに確保

2. 国の成果目標

- ・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
(令和2) → 5割(令和7)
- ・耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率
13%(平成30) → おおむね解消(令和12)
- ・危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率面積
: 約2,220ha(令和2) → おおむね解消(令和12)
地域防災力の向上に資するソフト対策: 約46%(令和2) → 100%(令和7)

3. 香川県の取組みの方向性

国の施策①、②、③、④、⑤

- ・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を図り、適切な立地誘導や規制等を図り、推進していく。
- ・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る。
- ・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。

国の施策⑥、⑦、⑧

- ・「住宅セーフティネット施策」の主要施策とリンクし、大規模災害時における住宅確保の支援策として対応する。

4. 香川県の施策目標

- ・住宅の耐震補助実施件数
【耐震診断：年間 275 件】【耐震改修：年間 185 件】

5. 香川県住生活基本計画への記載案

- ・参考資料 1-1 計画骨子案参照

6. 検討に際しての参考資料

- ・参考資料 2-3 頻発・激甚化する災害への対応について
- ・参考資料 2-4 過去における主な風水害等一覧（県資料）
- ・参考資料 2-5 耐震対策普及啓発用チラシ

香川県住生活基本計画 見直しスケジュール案

	検討委員会等	作業	公営住宅供給量	高松市との調整
4月	・外部委託手続 ・検討委員会設置	・現行計画の事後評価 ・全国計画の検討 ↓ ・課題整理 ・見直し方向性の検討 ・重点検討テーマの検討	・現行計画の事後評価 ・基本方針・見直し方向性の検討	・相互の資料提供 ・情報共有 ・作業スケジュールの確認
5月	◆第1回検討委員会	・事後評価の報告 ・見直し方向性、基本方針 作業スケジュールの確認 ・重点検討テーマの確認 ↓ ・骨子案作成	・国交省提供プログラム による目標値素案作成 ・市町協議 ↓ ・目標値案の作成	・資料提供
6月		住生活基本計画 骨子案		・骨子案の提供
7月				
8月			・目標値素案の確定 ↓ ・国交省ヒアリング 目標値調整	
9月		・関係部局への意見照会		・付属資料の協議 ・素案の提供
10月	◆第2回検討委員会	・素案作成に向けた検討 ・重点検討テーマの協議 (空家対策・災害対策)		
11月	◆第3回検討委員会	・素案内容の検討 ・重点検討テーマの協議 (住宅セーフティネット)	・目標値確定	・資料提供
12月	↑・パブリックコメント (12月～1月)			
1月	↓	・パブコメ意見への対応 住生活基本計画 最終案	↓	・最終案の提供
2月	◆第4回検討委員会	・最終案の確認	・国土交通大臣へ協議	・資料提供
	○地域住宅協議会	・協議会への諮問 ・議会への報告	↓	
3月	・策定決裁 ・HPに公開	住生活基本計画 確定版	・国土交通大臣の承認	・確定版の提供

香川県住生活基本計画検討委員会 委員名簿

R3年度		分 野
氏名(敬称略)	役 職 等	
西成 典久	香川大学経済学部教授	都市計画・地域環境(空き家対策)
中島 美登子	香川大学創造工学部准教授	都市計画・建築計画
佐藤 友光子	四国学院大学教授	家族社会学
倉岡 健介	(一社)香川県建築士事務所協会事務局長	設計業
間島 賢治	(一社)香川経済同友会代表幹事	経済団体
大谷 雅昭	(公社)香川県宅地建物取引業協会会長	宅建業
高木 康博	(社福)香川県社会福祉協議会常務理事	福祉団体
森高 洋子	香川県消費者団体連絡協議会監事	消費者団体
中橋 恵美子	NPO法人わははネット理事長	子育て団体