

第1回 香川県住生活基本計画検討委員会（書面開催） 議事録

○日時：令和3年5月14日（金）

○会場：書面開催による

○次第：（議事内容）

- （1）委員長・副委員長の選出
議事の公開・非公開の決定
- （2）現行計画の概要と見直しの方向性について
- （3）重点検討項目について
- （4）今後の進め方
- （5）その他

○配付資料：

- ・議事次第
- ・資料1 住生活基本計画の見直しについて
- ・資料2 骨子案と見直しの方向性について
- ・資料3 重点検討テーマ1・2
- ・資料4 スケジュール案
- ・資料5 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		○
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			○

1. 議事

【事務局】

委員長・副委員長の選任について、委員会設置要綱第2条第3項の規定により、委員長を互選によって決めていただく必要があります。事務局としては、都市計画、地域環境が専門の香川大学経済学部教授 西成委員を推薦したいのですが、いかがでしょうか。また、委員会設置要綱第2条第4項の規定により、副委員長を委員長にご指名いただく必要があります。事務局としては、副委員長には建築計画が専門の香川大学創造工学部准教授 中島委員を推薦したいのですが、いかがでしょうか。

【委員】

全委員賛同のもと、事務局案の香川大学経済学部教授 西成委員を委員長に、香川大学創造工学部准教授 中島委員を副委員長に推薦することを了承いただいた。

【事務局】

議事の公開・非公開の決定について、委員会設置要綱第4条の規定により、委員会の審議については、原則、公開ということになりますが、香川県情報公開条例第7条に規定する個人情報等、特定者の不利益となる情報や、率直な意見交換や審議に支障を及ぼす場合、公開の禁止を約した又は定められた情報を含む場合、非公開とすることが可能です。

本委員会の議事の内容については、上記内容に該当する内容では無いと思われまので、原則公開ということでもよろしいでしょうか。また、議事の公開方法については、委員会終了後、議事録を事務局で作成し、事前に委員の皆様にご確認いただいたうえ、発言された委員の皆様のお名前を伏せて、議事録概要を県住宅課ホームページに公開するという形で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。

【事務局】

現行計画の概要と見直しの方向性について、住生活基本計画の位置づけや、現行の住生活基本計画の概要は資料1 1. これまでの経緯、2. 現行の県計画の概要に記載のとおりです。次期計画の見直しの方向性については、前回と同様に、資料1 3. 見直しの方向性について記載のとおり、全体構成や内容の大きな変更は行わず、現行計画の目標達成状況や、社会情勢の変化を踏まえ、国の全国計画に新たに盛り込まれた内容等についてご議論いただき、必要な事項について、現行計画において、内容の更新や項目の追記を行う方針としたいと考えていますが、いかがでしょうか。見直し内容の骨子案については、資料2をご参照ください。

【〇〇委員】

生活環境や生活様式がここ著しく変化しつつあるので、次世代をふまえて検討していく必要があると思うが、高齢者も多くいるので、高齢者の現状も含み配慮する必要があるように思います。

【〇〇委員】

持続可能な社会に向けてSDGsの視点というような文言の記載も冒頭に必要かと思えます
第二章についてですが高齢世帯でもなく、子育て世帯でもなく子どもが独立してまだ元気な家庭(50~60代の夫婦のみ、もしくは単身)について(3)まちづくりの課題等で検討すべきかと思いません。これからのまちづくりの担い手となる世代であり住環境の見直しを考え始める世代でもあるので

早期にこの世代にアプローチすることが重要かと思えます。

【事務局】

全国計画での新たな記載内容や、現状の課題等を踏まえ、検討委員会で重点的にご議論いただきたい6テーマを、資料3のとおり、重点検討項目として、事務局より提示させていただきました。今後、検討委員会の各回に、おおよそ2項目ずつをとりあげ、討議を行っていきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

【委員】

全委員賛同のもと、了承いただいた。

【事務局】

「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現について、今回は、1つめのテーマとして、資料3-1に記載の「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方の実現」を取り上げたいと思います。資料3及び資料3-1に記載のように、この項目については、現状において、アフターコロナにおける最終形というべき姿を示すことができる段階にないことから、次期計画においては、資料3-1別紙のとおり、「現状と課題」の章を中心に、現在行われている様々な取組み事例を提示する形に留めたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

なお、本テーマに関連して、コロナ対策等を契機とした生活様式の変容や、DX・デジタル化等についての最新の動きや知見等で、ご存じの内容がございましたら、ご教示ください。

【〇〇委員】

コロナ禍がどのように推移するかわからない状況なので、現状と課題の記述で問題ないように思います。住宅のDX化でいうと、環境エネルギー分野で進んでいくように思いますが、詳しい状況は業界の方にお伺いしたいです。

【〇〇委員】

夫婦共働きのダブルテレワークの場合の子育て家庭の問題などもあります。また大人だけでなく子どももオンラインで習い事などが普及していますので、オンラインフィットネスやオンライン学習などへの対応も今後イメージされると思います。住環境整備ができていれば解決する問題が多いな、と思うので住環境整備が進めばと思います。

【事務局】

良質な住宅ストックの形成と適正な市場評価・循環システムの構築について、2つ目のテーマとして、資料3-6に記載の「良質な住宅ストックの形成と適正な市場評価・循環システムの構築」を取り上げたいと思います。こちらのテーマについては、資料3-2に記載のように、現行計画においても既に取り扱っておりますので、新たな国の動きや統計等から読み取れる現状の課題を踏まえながら、資料3-2別紙のようなイメージで、現行計画の記載内容を修正・追記する形で、まとめていきたいと考えておりますが、いかがでしょうか。

【〇〇委員】

インスペクションの情報がしっかりデータ化され情報共有ができればライフステージに合った暮らし方、住まいの循環ができるのではないかと思います。

【事務局】

具体的な論点としては、良質な住宅ストックを形成していくためには、質の良い新築住宅の建設を促進するとともに、省エネ改修や耐震改修、バリアフリー改修、耐久性向上改修など、既存住宅ストックの質の改善が、資産価値の向上に繋がるよう、既存住宅の評価の仕組みが構築され、適切な取引価格で流通されることにより、円滑な住み替えや土地利用の新陳代謝が促進されるような取組みが求められていると考えています。こうした取組みについては、現在、国において各種制度や法改正の動きがみられますが、本テーマに関連して、最新の知見やご意見等がございましたら、ご教示ください。

【〇〇委員】

既存住宅の空き家化を防ぐためには、住宅の機能改善のみではなく、既存住宅の除却や土地の合筆等を進める施策も必要かと思えます。また、新規宅地開発への課税や土地権利の見直しなども合わせて検討が必要かと思えますが、国でやること、県でやることの切り分けについても検討が必要です。

【〇〇委員】

既存住宅ストックの質の改善の取組みの一つとして急増する空き家数の抑制や空き家バンク等を通じた空き家の利活用について言及されているが、この点について若干の意見を述べさせていただきたい。

空き家利活用の総合的なコンサルテーションの必要性について、空き家は確かに既存の住宅ストックの資源と考えることが可能であるが、その発生にはさまざまな要因が複合的に絡んでおり、単純な不動産資源とみなすことはできない。そのため、空き家の利活用を進めるにあたっては、空き家の所有者側の実情や希望を十分にふまえて、借り手（利用者）側のニーズとすり合わせをしたうえで、その利活用の方法を考える必要がある（例えば期限付きの賃貸契約や住宅外への転用など）。その場合には、空き家の所有者と利用者双方の意見を聞き取り、それらのすり合わせ（コンサルテーション）を行う専門の機関や組織（例えばNPO法人など）の役割が重要になると考えられます。

そうした空き家利活用のコンサルテーションの先進的な事例の一つとして、福岡県大牟田市で取り組まれている「大牟田市居住支援協議会（大牟田住みよかネット）」があります。これは低所得者、高齢者、障がい者、子育て世帯など、住宅を確保することが難しい人（住宅確保要配慮者）たちの入居支援及び空き家の有効活用を推進する組織で、住宅確保要配慮者に空き家を低家賃で提供したり、民間賃貸住宅等に円滑に入居できるような支援や仕組みづくりを行うとともに、空き家の活用を推進するモデル事業に取り組んでいる。そこでは、住宅確保要配慮者への住宅の提供だけでなく、高齢者や障がい者の互助ハウスや、放課後の子供の居場所、子育てママの情報交換の場、地域住民の交流を目的としたサロンなど、空き家をさまざまに活用する試みがなされようとしています。空き家を単なる住宅ストックとみなすだけでなく、福祉サービスの潜在的資源として位置付けることで、空き家の総合的な利活用の可能性が開けてくると思われれます。

上記のような空き家の総合的な利活用の可能性を探ると同時に、住宅ストックとしての利用可能性を高めるためには、既存の民間不動産市場との情報の共有や連携も進める必要があります。メンテナンスの欠如や長年の放置により空き家が不良物件化してしまう前に、いち早くその利活用を進めるうえで既存の住宅情報誌や不動産情報サイトなどとの情報共有および連携をおこなうことが望まれます。

【〇〇委員】

特に四国四県は空き家率の高さが目立っています。もちろん地域性の問題もあるが、国土交通省では平成30年に「農地付き空き家」の手引きというガイドラインを作成し、自治体ごとの耕作面積の緩和等を促しています。このことは、農地付き空き家の活用、新規就農の促進をはかるうえでも、有

効なことと考えますので、香川県においても、住宅関係の部署の枠を越えた議論が必要ではないかと思えます。

【事務局】

今後の進め方について、今後の見直しスケジュールは資料4のとおり進めたいと考えておりますが、支障ありませんでしょうか。

【委員】

よいと思えます。できるだけ書面表決ではなく、検討委員会を開催した方がよくわかります。

【事務局】

その他、住生活基本計画に関してご意見等ございませんでしょうか。

【委員】

特になし。