

第1回香川県住生活基本計画検討委員会

日 時 令和 3年 5月14日 (金)
場 所 書面開催

次 第

議 事

- (1) 委員長・副委員長選出
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) 今後の進め方について

[資料]

- 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 重点検討項目案について
 - 資料3-1 「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
 - 資料3-2 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
- 資料4 スケジュール案
- 資料5 住生活基本計画検討委員会 委員名簿

香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針）の 見直しについて

1 これまでの経緯

(1) 住生活基本計画とは

住宅政策の基本方針を示す国の基本計画としては、戦後の住宅難解消のため、公的住宅の建設戸数目標等を掲げ、昭和41年度より8次にわたり策定された、住宅建設計画法に基づく「住宅建設五箇年計画」いわゆる住宅マスタープランが位置付けられていたが、住宅ストックの量が一定の充足をみたことや、少子高齢化や人口減少等の社会情勢の著しい変化を受け、平成18年に制定された住生活基本法を根拠として、現在では、「住生活基本計画（全国計画）」がこれに該当するものとなっており、同計画において、国の推進する住宅政策は「量の確保」から「質の向上（ストック重視）」、「良好な居住環境の形成」「生活様式の多様化への対応」に大きく転換が図られた。

(2) 住生活基本法上の位置づけ

- ・ **国の住生活基本計画（全国計画）（第15条第1項）**：政府は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する「全国計画」を定めなければならない。
- ・ **都道府県の住生活基本計画（第17条第1項）**：都道府県は、全国計画に即して、「都道府県計画」を定めるものとする。
- ・ **公営住宅の供給目標量（第17条第4項）**：都道府県計画で定める項目中、「公営住宅の供給目標量」は、大臣の同意を得なければならない。

(3) 香川県計画策定の経緯

当初、県単独の住宅マスタープランとして検討を開始したが、住生活基本法の成立に伴い、同法に基づき、国の全国計画に即して定める都道府県計画として位置付けを整理し、「香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針）」として平成20年3月に策定したもの。

その後は、国の全国計画の5年ごとの変更に伴い、見直しを行っている。

平成17年10月	策定委員会設置		
平成18年 6月	住生活基本法成立	→	平成18年 9月 全国計画策定（閣議決定）
平成19年 6月	県営住宅廃止削減方針見直し	→	平成20年 3月 県計画の策定
平成23年 3月	全国計画変更（閣議決定）	→	平成24年 3月 県計画の見直し
平成28年 3月	全国計画変更（閣議決定）	→	平成29年 3月 県計画の見直し
令和 3年 3月	全国計画変更（閣議決定）	→	令和 4年 3月 県計画の見直し

今回は、令和3年3月19日に閣議決定を受けた国の全国計画変更に即して、香川県計画の見直しを行うもの。なお、計画期間についても、新たな国の全国計画に合わせ、5年間後ろ倒しとする。

計画期間：（現行）H28年度～37年度 →（見直し）R3年度～R12年度

2 現行の県計画の概要[参考資料1-2、1-3]

第1章 計画の目的

第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題

第3章 住宅施策の基本的な方針と目標

第4章 住宅施策の推進に向けて（基本施策と数値目標）

（参考）現行計画の数値目標と主な基本的施策

住宅施策の目標	基本的施策	目標値
安全で良質な住宅の確保	耐震対策、バリアフリー等の安全・良質な住宅の普及、円滑な住み替えのための情報提供等	長期優良住宅認定年間件数：1,100件(R02) 住宅の耐震補助実施件数：耐震診断；年間500件、耐震改修：年間200件
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、災害に強い市街地形成、空き家対策の推進	サービス付き高齢者向け住宅の登録件数：100件(R02) 空家等対策計画策定市町：17市町(R07) その他空き家数：61,000戸(R07)
住宅セーフティネット機能の確保と強化	公営住宅の適正管理と計画的供給、住宅確保用配慮者等の居住の安定確保	公営住宅の供給目標量：3,200戸(H28～R02累計)、6,400戸(H28～R07累計)

3 見直しの方向性について

(1) 現行計画における目標等の達成状況を検証 [参考資料3-1、3-2]

(2) 新たな全国計画の内容に即した、施策の方針、目標及び成果指標を検討

- ・新たな全国計画において盛り込まれた施策方針、目標及び成果指標等を把握し、県計画への反映の可否について検討する。[参考資料1-1、1-4、1-5、3-3]
- ・その他、社会情勢の変化や、前回の見直し後に発生した想定外の事象等に伴う、記載内容の変更や新たな目標設定の可否について検討する。[参考資料2-1]

【国の全国計画に新たに盛り込まれた主な内容】

- 「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と住生活産業の発展
- 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
- 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり
- 柔軟な住替えを可能とする住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成
- 福祉政策と一体となった住宅確保用配慮者の入居・生活支援
- 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

(3) 総合計画など、国・県・市町等の関連計画等との整合性を確認

- 以上を踏まえ、骨子案（全体構成）について検討。⇒[資料2]
- 新たな全国計画に盛り込まれた内容等を中心に、重点的に検討を行う必要のある項目をいくつか選定し、第1回～第3回検討委員会において各回2項目程度、集中的に議論を行う。⇒ [資料3]

4 今後の進め方について[資料4 スケジュール案]

香川県住生活基本計画（香川県における住宅施策に係る指針） 見直し骨子案（全体構成）について

1 全体構成について …… 基本的には現行計画を踏襲し、変更しない方針。

第1章 計画の目的

計画の趣旨・目的、計画期間等について記載。

第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題

住生活に関連する現状の社会情勢等と、そうした状況を受け、住宅施策に求められる課題を列記。
⇒ 新たな社会情勢の変化や、統計情報の更新等を踏まえ、全体的に記載内容の見直しを行う。

第3章 住宅施策の基本的な方針と目標

第2章の課題を踏まえ、住宅施策がとるべき基本的な方針と目標を設定。
⇒ 第2章の見直し内容を中心に、修正や追記の必要について検討を行う。

第4章 住宅施策の推進に向けて（基本施策と数値目標）

第3章の基本的な方針及び目標を実現するため、具体的に取り組むべき基本施策と、取組みの実施状況を評価するための数値目標を設定。
⇒ 第2章・第3章の内容を踏まえ、全体的に必要な見直しを行う。

2 骨子案について（見直しの方向性）

第1章 計画の目的 …… 計画期間は、新たな国の全国計画に揃え、5年延長する。

計画策定の趣旨・目的 ⇒ 事象等、表現の古い部分は見直しを行うが、大枠については変更しない。
計画期間 [現行]平成28年度～37年度 [見直し案]令和3年度～12年度
計画の推進と見直し ⇒ 変更なし

第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題

1 少子高齢化と人口減少 ⇒ (案)人口減少下における世帯の状況

- (1) 本県の人口推計等 ⇒ (案)本県の世帯数と世帯構成
- (2) 人口減少による影響 ⇒ (案)世帯の変化による影響

新たな全国計画では、人口ではなく、住まい・住生活の基本単位である「世帯」の状況に着目している。

2 安全・安心な住生活を支える生活環境の形成

⇒ (案)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

- (1) 高齢者等が安心して暮らせる住まいの確保
- (2) 子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保
- (3) まちづくりの課題

多様な世代が支えあう地域共生社会の実現が掲げられた。住宅政策の根幹をなす「住宅」「まちづくり」という、より明確な表現へ変更。

(案) (4)「新しい日常」、多様な住まい方への対応

3 住宅ストックの質の向上と適正管理 ⇒ 項目は変更なし

- (1) 住宅ストックの状況と課題
- (2) 空き家に関する課題

(追加)新型コロナの影響等による、新たな生活観をかなえる居住の場の多様化・柔軟化

4 地震など災害対策の強化 ⇒(案)災害と住まい・まちづくり

- (1) 地震対策
- (2) その他の自然災害対策
- (3) 火災対策
- (4) 防犯対策

頻発・激甚化する災害新ステージにおいて、住宅単体に加え、立地誘導など、防災対策としてのまちづくりの視点が導入された。

5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

⇒項目は変更なし。

住宅・福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化が掲げられた。(体制構築に加え、内容の充実を図る)

6 その他の住宅施策の課題

- (1) 環境への配慮
- (2) 健康への配慮
- (3) 伝統的な街並みや住宅の継承
- (4) 人材の育成と技術の継承

新技術やDXの進展に対応した住宅産業の転換

⇒(案)人材の育成と技術の継承、新技術への対応

- (5) 地域材の活用
- (6) 住宅における消費者問題
- (7) マンションの管理に関する課題

第3章 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のため、住宅・居住環境における基本的な機能の確保と、ストックの持続的な有効活用を目指す。

住宅施策の目標 ①安全で良質な住宅の確保／②多様なニーズに応じた居住環境の形成／
③住宅セーフティネット機能の確保と強化

第4章 住宅施策の推進に向けて(基本施策と数値目標)

1 基本施策と数値目標

①安全で良質な住宅の確保

(基本施策) 安全、良質で耐久性の高い住宅の普及／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／住宅相談体制やトラブル防止体制の整備／円滑な住み替えのための情報提供など／マンションストックの適正な管理／風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及／環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導

②多様なニーズに応じた居住環境の形成

(基本施策) 高齢者等が暮らしやすいまちづくり／子育て世帯が安心して暮らせる居住環境の整備／災害に強い安全な市街地の形成／急増する空き家の活用・除却の推進／まち並みの保全や活用

③住宅セーフティネット機能の確保と強化

(基本施策) 公営住宅の適正な管理運営と計画的な供給の実施／住宅確保要配慮者の居住の安定確保／大規模災害時における住宅確保への支援

2 公営住宅供給目標量

香川県住生活基本計画の見直しにおける重点検討項目案について

重点検討項目案	経緯（現状）	課題と問題点	取組みの方向性（見直し案への記載）
1 「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	<ul style="list-style-type: none"> 働き方改革の普及やコロナ禍等を契機に、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっており、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住や二地域・多地域居住のほか、住まいとワークスペースの混在、非接触型の生活様式への対応など、新たな住まいや住まい方を実現する動きが本格的に進みつつある。 5G等の情報通信インフラの整備や、AIやBIM、ドローン等を活用した新しいサービス提供など、社会経済のDX(デジタル・トランスフォーメーション)が進展し、住宅産業や住生活に関連する分野についても技術開発や国のモデル事業等を活用した先進事例の試行等が進められている。 住宅の維持保全、見回り・空き家管理、インスペクション、DIYサポート、高齢者見守り、防犯・セキュリティ、住宅・自動車におけるエネルギーの融通等、住宅に関連する様々なサービスやビジネスの裾野が広がりつつある。 	<ul style="list-style-type: none"> 生産年齢人口が減少する中、建築・住宅産業の担い手は減少傾向で、かつ高齢化も進んでおり、担い手確保とともに、DX等を活用した業務・事業の省力化や生産性向上の推進は、従前からの中期的課題となっている。 一方、今回のコロナ禍を契機とした意識改革や非接触型の生活様式の励行等により、テレワーク導入等による働き方の変革や、それを実現するためのDXの普及は、ここ1～2年で急速に進展してきている。 ただ、感染者数やワクチンの普及状況、医学的知見等が刻々と変化している現状においては、アフターコロナにおける標準的な住まい方・働き方のロールモデルを未だ見定めきれない状況であり、現時点では、想定されるニーズに応じた住まい方を実現するための住まいの形やツール、製品・技術の開発や体制の構築等について、事業者や居住者自身がそれぞれに模索しているような段階にある。 	<ul style="list-style-type: none"> アフターコロナにおける普遍的なあり方を示す段階にはないため、例えば、ニーズや目的に応じた多様な住まい方を実現するための手法として、個別事例を提示する。 (例) ○職住一体・近接、在宅学習の環境整備 →住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保 ○非接触型の環境整備 →宅配ボックス、自動水栓の設置、顔認証システム、人感センサー等 ○非接触型の住宅取引 →情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDX ○住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDX →AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化、BIM導入等による生産性向上、ドローンや5Gによる遠隔操作を使った工事施工や点検・調査 <p>【第1回検討委員会で議論】</p>
2 空き家対策について	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年総務省「住宅・土地統計調査」によると、香川県では住宅総数(487,700戸)に対する空き家総数(88,200戸)の割合である空き家率が18.1%となっており、四国の他県とともに、全国平均(13.6%)を上回っている。このうち賃貸・売却用等以外の居住目的のない空き家が、この10年間で33,100戸から46,700戸(1.4倍)に大きく増加している。 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、市町が行う、特定空家等に対する助言・指導、勧告等の措置の実績は、市部を中心に増えてきており、H27の法施行時からの累計で12件となっている。 なお、同法を根拠としない行政指導や相談対応については、約4,700件ほどの累計に達している。 県と市町による老朽危険空き家除却支援事業については、H27の制度創設以降、累計で約1千件の除却に対する補助を実施したところ。 空き家の実態調査により現状を把握し、市町が策定する「空家対策計画」については、R3年4月現在、12市町で策定済みとなっている。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅ストック数が世帯数を超過しており、居住世帯のない住宅は今後も継続的な増加が見込まれているが、このうち特に、適正な管理が行われていない空き家については、年数が経過し老朽化が進むと、景観面・防災面・衛生面・治安面等、様々な観点から周辺環境への悪影響を及ぼすおそれがある。 老朽化が進み荒廃した空き家や、放置されて年数が経過した空き家については、権利者が多数にわたる、補修が高額になる又は除却するしかない、資産価値が無く売却できないなど、打てる対応が限られてくることから、まずは、管理不全の放置空き家を抑制し、利活用に繋げるための、入口側の対策が求められる。 空き家は個人資産ではあるが、まち並みを構成する社会基盤としての側面もあり、地域住民の生活環境への影響が大きいことから、課題解決に向けては、行政をはじめとする関係者が協働して取り組んでいく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 空き家問題に関心を持ってもらうための県民向け講座や、住教育など、所有者等への意識啓発の取組が重要である。 行政、地域や民間団体等が連携して、空き家について気軽に相談できる相談体制や、地域における空き家等の情報を容易に把握できるネットワークの構築等が重要である。 空き家の状況に応じた、所有者等への適切な管理の働きかけ、管理不全空き家や特定空家等に対する指導、利活用の促進等の取組を「空家等対策計画」に盛り込み、複合的に進めることが求められる。 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、土地利用やまちづくりの基本方針を踏まえ、課題解決のための取組みとして、地域の実情に応じた空き家対策を総合的に推進することが重要である。 空き家バンクを活用しつつ、行政と民間団体等が連携して、物件情報の発信や、改修・DIY等、物件取得や居住環境の整備を図り、セカンドハウスやシェア型住宅、一時滞在施設等の多様な地域居住や、コワーキングスペース、多世代交流施設等への転用など、利活用を促す取組みが重要である。 <p>【第2回検討委員会で議論】</p>

重点検討項目案	経緯（現状）	課題と問題点	取組みの方向性（見直し案への記載）
3 頻発・激甚化する災害への対応	<ul style="list-style-type: none"> 近年、地震や風水害等の自然災害の頻発・激甚化により、生活や社会活動への様々な影響が懸念され、国民の不安は高まっている。 住宅の耐震化については、H23に補助制度を創設し、市町とも連携して普及啓発に務めてきたところであるが、総務省の住宅・土地統計調査を基に、国交省の手法を用いて推計したH30現在の耐震化率は82%にとどまっており、R2の目標値である90%には届かない見込みである。 災害に対する住宅の安全性については、これまでには、個々の建物の強度や性能面での対応を主体に醸成されてきたが、東日本大震災や西日本豪雨等を契機に、建物単体の対策だけでは限界があり、危険な場所に建てないという「住宅立地」の安全性を含めて議論されることが増えてきている。 ハザードマップの整備や周知、不動産取引時における災害リスク情報の提供等が進んできているほか、ハザードエリアを踏まえた立地適正化計画など、安全なまちづくりに関する法整備が進められている。 	<ul style="list-style-type: none"> 南海トラフ巨大地震は今後30年以内の発生確率が70～80%と予測されており、命を守ることはもとより、減災の観点からも、住宅の耐震化は喫緊の課題であり、より一層のスピードアップが求められる。 また、最近ではコロナ禍への対応として、受入れ人数の制限や衛生管理など、避難所の運営についても様々な課題が生じており、配給や情報収集など、必要時以外は避難所に行かずにすむ「自宅避難」を実践するという観点からも、住宅の耐震化の重要性が改めて注目される。 津波被害や水災害リスクの増大に対しては、各地域の住民が居住地の災害リスクを把握し、適切な避難行動に繋がれるよう、随時、最新の知見によるハザード情報を広く県民に周知することができる仕組みの整備・浸透を図ることが重要であるが、本質的には、土地のかさ上げや移転誘導、「流域治水」の推進等、地域全体の土地利用やインフラに関する防災・減災に向けた総合的な取組により、安全なまちづくりや住宅立地の安全性の確保を図ることが必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅の改修や建替等を促し、耐久性・耐震性等を備えた住宅ストックの形成を図ることが求められる。 また、大規模災害に対応するには、食料、物資、エネルギー等を住宅単体・共同で確保し、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を図ることも重要になってくる。 防災・まちづくり・建築等の各分野の連携を強化し、関係者が協働して、地域防災計画、立地適正化計画等を踏まえた災害に強い住宅地の形成を図ることが求められる。 大規模災害に際しては、災害時の危険個所や災害情報を地域住民が正確に受け取り、自発的な避難行動・安全対策に繋げるなど、自助としての体制や備えを整えることを前提としたうえで、必要となる避難場所の確保や避難体制の整備、早期の災害復旧体制の確保等のハード対策と、地域での避難誘導や防災訓練、備蓄品の確保等のソフト対策が連動することで、実際の災害時に、こうした対策を有効に機能させることが重要である。 <p>【第2回検討委員会で議論】</p>
4 住宅セーフティネットについて	<ul style="list-style-type: none"> 低収入世帯、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯など、住宅確保に困難をきたす世帯、いわゆる「住宅確保要配慮者」は増加・多様化している。 また、今般のコロナ禍において、収入減などによる住宅確保要配慮者は増加しており、こうした傾向は、今後もしばらく継続するものと考えられる。 県内における直近5年の公営住宅の供給戸数は、県・市町合わせて2,858戸であり、用途廃止等により、それ以前と比較して微減の状況となっている。 公営住宅を補完する位置づけとしている、住宅確保要配慮者を拒まない賃貸住宅として県又は高松市が登録するセーフティネット住宅は、特定事業者の協力等により、令和2年度末現在で12,567戸となっており、数の上では一定の充足を見ている。 一方、住宅確保要配慮者のみを受け入れる「専用住宅」は、1戸の登録にとどまっている状況である。 	<ul style="list-style-type: none"> コロナ禍においては、特に非正規雇用者の多くを占める女性や外国人、また、ひとり親世帯等の失職や収入減等の影響が深刻であることも相まって、これまで当てはまらなかった世帯について、住宅の確保に困難をきたす状況に陥るケースも生じており、世帯の状況に応じたきめ細かな居住・生活支援が求められる。 公営住宅の多くは建設当時から年数が経過しており、供給可能戸数を維持するためには改修や建替等が必要であるが、世帯数が減少傾向となる今後において、大規模な財源投入による大幅な供給数の増加は望めない状況にある。 住宅確保要配慮者は多様化・複合化しており、行政窓口も福祉・住宅部局のほか多岐にわたることから、全貌を把握することが困難な状況にあり、また必要な支援も個別の状況により異なるため、当事者に直接対面する窓口等での、細かな聞き取り等による実態把握が、まず必要となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅については、今後も供給数を確保するため、バリアフリー化や計画的な長寿命化等のストック改善を推進するとともに、地域の実情や世帯の需要動向等を踏まえつつ、世帯属性に応じた柔軟な住戸の供給を図ることが求められる。 公営住宅は、長寿命化計画において、需要予測に基づき、必要供給数を確保するため計画的保全等を行うこととしているが、必要供給数が確保できないような場合は、セーフティネット登録住宅を代替として位置付けるため、住宅確保要配慮者のみを受け入れる「専用住宅」の確保を図るとともに、家賃低廉化補助を活用して公営住宅と同等の家賃設定を実現することが考えられる。 行政の住宅・福祉・再犯防止関係部局や、居住支援協議会、居住支援法人等が連携して、入居時のマッチング・相談等や、入居中の見守り・緊急時対応、就労支援等の、住宅確保要配慮者が必要とする居住支援や生活支援等が確実に届くよう、情報共有や体制整備を図る必要がある。 空き家対策と連携するなど、住み替えや一時居住を容易にする仕組みの構築を図ることが求められる。 <p>【第3回検討委員会で議論】</p>

重点検討項目案	経緯（現状）	課題と問題点	取組みの方向性（見直し案への記載）
<p>5 多様な世代が安心して暮らせる地域共生社会づくり</p>	<ul style="list-style-type: none"> 核家族化や単身世帯の増加等により、世帯数は、人口減少下においても増加を続けていたが、一部の市町においてはピークを超え、既に減少に転じている状況である。 世帯数の3割強を占める単身世帯数は増加を続けており、令和12年頃をピークに減少に転じる見込みである。 子どもの人口は減少傾向にあり、子育て世帯数も減少する一方、共働き世帯は増加しており、働きながら子育てを行うことが標準化してきている。 ひとり親世帯の割合も増加傾向にあり、子育てに対する親の負担は、総じて大きくなっていると考えられる。 高齢者世帯数は増加を続けるが、今後10年間は緩やかな増加にとどまる見込みである。高齢者世帯の多くは、住み慣れた地域で、できるだけ自宅での居住を継続したいと考えている。 住まいの選択にあたっては、治安や災害時の安全性のほか、医療福祉施設や商業施設の整備、交通利便性等、周辺環境の充実が重視されている。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域での関わり方について世代間で比較すると、高齢者の方が地域での交流や関わりが多く、若年層は共働き世帯の増加等、平日の自由度が低いこともあり、地域活動等に関わりにくいことが考えられる。 地域の関わりが希薄になると、単身世帯の増加や核家族化により、年齢を問わず、ひきこもり等の孤独化・孤立化のリスクが高まるおそれがある。 子どもの成長につれ、住まいの面積は大きいものが必要となるが、子育てを担う若年世帯は、持ち家の取得等、必要面積を確保するための収入や貯蓄が、必ずしも十分とは言えない。 一方、高齢者世帯は多くが持ち家に居住しているが、広い家屋の自身での清掃・管理が難しくなり、身体状況に応じたバリアフリーや省エネ改修が必ずしも進んでいないなど、ライフステージに応じた適切な居住面積や仕様等について、ミスマッチが生じている場合がある。 コロナ禍においては、外出自粛や感染予防の観点から、地域における社会活動等のコミュニケーションが損なわれ、世帯の孤立化・孤独化が進んでいるという報告がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 地域における高齢者や子育て世帯等の孤立化、引きこもり等の孤独化を抑制するためには、関係人口の拡大・深化等の施策を進めることにより、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティの形成を図ることが重要である。 立地適正化計画等の地域のまちづくり方針と調和し、建築・景観協定等を活用した良好な住環境・街なみ景観の形成等を図るとともに、空き家・空き店舗等の既存ストックを活用した地域交流施設の整備等により、高齢者・子育て支援機能の充実や、コワーキングスペースの確保、多世代間交流等を進め、住み慣れた地域で将来にわたり、どの世代も安心して暮らせる居住環境の整備が求められる。 ライフステージに応じた住宅取得や住替えのため、住まい選びの総合的な情報提供や相談体制づくりが求められる。 （共働き・子育て世帯等） <ul style="list-style-type: none"> 周辺利便性、世帯構成やテレワーク等の必要面積や仕様を総合的にとらえた住宅取得 就労・通学状況やファイナンシャルプランに基づく最適な住宅取得 （高齢者世帯等） <ul style="list-style-type: none"> 見守りや維持管理サービス等による継続居住 バリアフリー改修、省エネ改修（温熱環境改善）、電化改修等の実施 三世帯同居や近居、駅近居住等、身体・生活状況に応じた住替え <p>【各回で関連テーマと共に議論】</p>
<p>6 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</p>	<ul style="list-style-type: none"> 居住世帯のある住宅ストック総数のうち、耐震性や省エネ性など、一定の質が確保されていないものは約67%（全国値）程度あると見込まれている。また、令和2年10月に国において宣言された2050カーボンニュートラルを実現するためには、建築物の省エネルギー対策の抜本的強化が必要とされている。 建物の長寿命化のため必要な条件を備え、維持保全計画に基づき、住宅を長期に使用することを目的に創設された長期優良住宅認定制度に関して、申請が伸び悩んでいる分譲マンションについての手続合理化等、国による関係法改正が行われた。 リバースモーゲージの普及や既存住宅の売買、リフォーム工事等を対象とした瑕疵保険の開発など、金融・保険分野においても、既存住宅流通促進のための新たなサービス展開が進みつつある。 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅投資に占めるリフォーム投資の割合は25%弱（全国値）であり、欧米諸国と比較して市場規模は小さいものとどまっている。 また、既存住宅の流通戸数は、全国的にはほぼ横ばいで推移しているが、新築戸数と比較すると未だ低調（全流通量の約15%弱、全国値）であり、本県においても、未だ新築志向が顕著である。 都市圏では、高度経済成長期に建設されたマンションの老朽化等への対応が課題となっており、本県においても、時期的にはやや猶予があるものの、今後、同様の課題が生じることが予想される。 マンションは区分所有であるため、適切な維持管理や計画修繕に備え、管理組合の組織化と運営が必要となるが、加入率の低迷や役員の担い手不足、積立金の徴収に関するトラブル等、課題も多い。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存住宅の売買等の取引を促すためには、既存住宅が持つ基本仕様や耐震性・耐久性などの性能、付加価値等が正當に市場評価されるよう、住宅の資産価値の合理化・明確化を進めることが必要であり、国が行っている安心R住宅や長期優良住宅、住宅性能評価等の各種制度情報を、購入者に分かりやすく提示する仕組みの充実等が求められる。 既存住宅の流通やリフォームを促進するためには、市場の透明性・信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供を図るとともに、既存住宅に関する瑕疵保険の充実、紛争処理体制の拡充等により、購入後の安心感を高めるための環境整備を進めることも重要である。 適切なマンション管理やインスペクション（既存住宅状況調査）の実施等に必要な、法整備や制度の構築に加えて、それらを実施する資格やノウハウを持つ、人材の育成・活用が求められる。 <p>【時間があれば第1回検討委員会で議論】</p>

重点検討テーマ 1

「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

1. 「新たな日常」に対応した新しい住まい方について

働き方改革やコロナ禍を契機に新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まっているところであるが、今後、どのように施策を展開していくべきか。

2. DXの進展等に対応した新しい住まい方について

5Gの整備や社会経済のDXが進展し、住宅分野においても遠隔・非接触の顧客対応やデジタル化等が進んできているところであるが、今後、どのように施策を展開していくべきか。

1. 国の基本施策(全国計画 p6~7)1. 「新たな日常」に対応した新しい住まい方について

- ①住宅内テレワークスペース等を確保した職住一体・近接、在宅学習の環境整備
- ②宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備
- ③空き家などの既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- ④性能の確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備等の既存住宅市場の整備
- ⑤計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化等、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備

2. DXの進展等に対応した新しい住まい方について

- ⑥持家、借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでのプロセスのデジタル化の推進
- ⑦市場の透明性。信頼性の向上に向けた、住宅の取引価格等に関する情報提供の推進
- ⑧AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、設計、建築、維持管理に至る全段階におけるDXの推進
- ⑨都市再生機構（UR）において、賃貸住宅の建替え等におけるBIMの導入の試行等を通じた、生産性向上に向けたDXの推進
- ⑩住宅団地における自動運転等、住環境におけるDXの推進

2. 国の成果指標(全国計画 p7)

- ・DX推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0%（令和2年）⇒100%（令和7年）

3. 香川県の取組みの方向性

国の施策 ①、②、⑧、⑨、⑩

- ・ 県としての取組み及び成果指標は設定が困難であり、またアフターコロナにおける普遍的なあり方を示す段階にないことから、課題及び事例の提示に留まる。

国の施策 ③

- ・ 次回検討議題「空き家対策について」の主要施策とリンクしていることから、当該議題での施策が、国の施策の推進に繋がると考えられる。

国の施策 ④、⑤、⑥、⑦

- ・ 次回検討議題「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」の主要施策とリンクしていることから、当該議題での施策が、国の施策の推進に繋がると考えられる。

4. 香川県住生活基本計画への記載案

- ・ 別紙参照

5. 検討に際しての参考資料

- ・ 参考資料 4-1_新型コロナの住生活への影響について
- ・ 参考資料 4-2_D X の事例等について

【凡例】

○○：本議題対象外

●○：本議題での追記、訂正箇所

第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題（現計画p3～11）

1 少子高齢化と人口減少

(1)～(2) (略)

2 安全・安心な住生活を支える生活環境の形成

(1)～(3) (略)

(4)「新たな日常」やDXの進展等に対応した新しい住まい方

○ 働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等の活用による働き方の変革や、それを実現するためのDX（デジタル・トランスフォーメーション）の普及が本格的に進みつつある

○ 住宅分野においても、住宅内テレワークスペース、地域内のコワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保による職住一体・近接、在宅学習の環境の整備、宅配ボックス、自動水栓の設置、顔認証システム、人感センサー等非接触型の住環境の整備、情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDX化といった非接触型の住宅取引の推進が求められている。

3 住宅ストックの質の向上と適正管理

(1)～(2) (略)

4 地震など災害対策の強化

(1)～(4) (略)

5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

(略)

6 その他の住宅施策の課題

(1)～(3) (略)

(4)人材の育成と技術の継承、新技術への対応

○ 住宅に対するニーズの多様化や環境問題などの深刻化、技術の進展などによる住宅の仕様の高水準化・ブランド化、消費者の権利意識の拡大などから、建築技術者に対して求められる技術水準や倫理水準は、ますます高まっている。

○ 今後、団塊世代の退職による技術者の世代交代など、一層の技術者不足と技術力低下が懸念される中、事業者向けの技術講習会を開催することにより、これらのニーズに応えられる専門的技術力を有する人材を育成していく必要がある。

○ 社会経済におけるDXの進展に伴い、住宅産業や住生活に関連する分野についても技術開発が進み、AIによる設計支援や劣化診断の自動化等の住宅生産・管理プロセスのIT化、BIM導入等による生産性向上、ドローンや5Gによる遠隔操作を使った工事施工や点検・調査等、先進事例の試行等が進められており、新技術に対応した人材を育成していく必要がある。

(5)～(7) (略)

重点検討テーマ 2

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

脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成について

居住世帯のある住宅ストック総数のうち、一定の質が確保されていないものは約 67% (全国値) 程度あると見込まれている。

また、令和 2 年 10 月に国において宣言された 2050 カーボンニュートラルを実現するためには、建築物の省エネルギー対策の抜本的強化が必要とされている。

住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成が求められているところであるが、今後、どのように施策を展開していくべきか。

1. 国の基本施策(全国計画 p15~16)

1. ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

- ①性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善及び取得の推進
- ②性能が確保された既存住宅、紛争処理等の体制が確保された住宅、履歴等の整備された既存住宅等を重視した既存住宅取得の推進
- ③既存住宅に関する瑕疵保険の充実や紛争処理体制の拡充
- ④性能の確保された物件の明確化、紛争処理体制の整備等の既存住宅市場の整備
- ⑤健全なリースバックの普及、リバースモーゲージや残価設定ローン等の多様な金融手法の活用を進め、住宅の資産価値の合理化・明確化を推進

2. 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生の円滑化

- ⑥住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- ⑦各種性能を向上させるリフォームや建替えによる良質な住宅ストックへの更新
- ⑧マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進
- ⑨優良なマンションの適切な維持保全を推進

3. 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

- ⑩高い省エネルギー性能を有する住宅の評価と普及を推進
- ⑪住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- ⑫V2H（電気自動車から住宅に電力を供給するシステム）の普及を推進
- ⑬木造住宅の普及や、中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- ⑭住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築。

2. 国の成果指標(全国計画 p16)

- ・ DX 推進計画を策定し、実行した大手住宅事業者の割合
0% (令和 2) ⇒ 100% (令和 7)
- ・ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模
12 兆円 (平成 30) ⇒ 14 兆円 (令和 12)
- ・ 住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合
15% (令和元) ⇒ 50% (令和 12)
- ・ 25 年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合
54% (平成 30) ⇒ 75% (令和 12)
- ・ 住宅ストックのエネルギー消費量の削減率 (平成 25 年度比)
3% (平成 30) ⇒ 18% (令和 12)
- ・ 認定長期優良住宅のストック数
113 万戸 (令和元) ⇒ 約 250 万戸 (令和 12)

3. 香川県の取組みの方向性

国の施策 ①、②、③、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪

- ・ 現行計画同様、長期優良住宅、安心 R 住宅、住宅性能評価等の各種制度、情報の普及啓発に努める。

国の施策 ⑫

- ・ 県としての取組み及び成果指標の設定は困難。

国の施策 ⑬、⑭

- ・ 現行計画同様、森林部局と連携し木造住宅の普及に努める。

4. 香川県住生活基本計画への記載案

- ・ 別紙参照

5. 検討に際しての参考資料

- ・ 資料 4-3_良質な住宅ストックの形成や既存住宅流通に関する最近の動き

【凡例】

○○：本議題対象外

●●：本議題での訂正予定箇所

第2章 住生活に関わる現状と住宅施策の課題（現計画p3～11）

1 少子高齢化と人口減少

(1)～(2) (略)

2 安全・安心な住生活を支える生活環境の形成

(1)～(4) (略)

3 住宅ストックの質の向上と適正管理

(1) 住宅の持続的な有効活用

- これまでの住まいは、住宅すごろくともいわれるように、持ち家の取得が最終目標とされ、持ち家の取得後は、世帯ニーズに応じた住み替えはほとんど行われていない。また、資産評価の低さや市場の未整備などにより、中古住宅の処分は行いづらいつら状況にあり、建物の老朽化や居住者の高齢化に伴い、バリアフリー改修や耐震改修も行われずに、そのまま放置され空き家になる状況も生じている。
- 市場における良質な中古住宅の流動性を高めるため、住宅性能表示や長期優良住宅などの住宅の品質を保証する制度の普及や、修繕履歴等の住宅情報の把握などを通じて、売買契約や賃貸借契約時における売り手・買い手、貸し手・借り手双方の不安を払拭することが必要である。
- 空き家の増加を抑制し、住宅取得費用の軽減を図るためにも、中古住宅市場における空き家等の流通促進や、リフォーム・住み替えの円滑化を図り、既存住宅ストックを継続的に有効活用していくことが重要である。
- 新築住宅においても、消費者の住宅の安全性などへの不安を払拭するため、建築基準法に基づく中間検査や完了検査、瑕疵担保などの各種制度の活用や、適正な工事契約締結への誘導が必要である。また、より耐震性の高い長期優良住宅の整備の促進や、住宅性能表示制度の活用などにより、住宅性能の確実な担保が得られるよう、各種制度の周知を図る必要がある。

(2) (略)

4 地震など災害対策の強化

(1)～(4) (略)

5 セーフティネットとしての住宅施策の課題

(略)

6 その他の住宅施策の課題

(1) 環境への配慮

- 地球温暖化問題は、人類の生存基盤に関わる最も重要な課題であり、住宅分野においても、建設・居住・廃棄の各段階で大量の資源やエネルギーを消費することから、より積極的な取組が求められている。
- 従来から取り組んでいる住宅における省資源、省エネルギー、再生可能エネルギー活用、リサイクルなどを引き続き促進するとともに、省エネリフォームや省エネ型設備機器などの導入、長期優良住宅の普及促進などにより、手を入れながら長く使用でき、エネルギー消費の少ない既存住宅のストックを増やすことで、総量としてのCO₂発生や資源・エネルギーの消費を抑制していくことが重要である。

(2)～(4) (略)

(5) 地域材の活用

- 県産木材などの地域材の活用は、地域の産業振興や森林の保全、輸送コスト低減によるCO₂の排出削減など多面的な効果を期待できることから、森林施策と連携し、県

産木材の安定供給を図るとともに、住宅への積極的な利用が図られるような生産者や事業者等の体制づくりや各種制度に関する情報提供などにより、県産木材の利用を促進することが重要である。

(6) (略)

(7) マンションの管理に関する課題

- 分譲マンションは、一つの建築物を区分所有しているため、大規模な修繕や建替えの際には、所有者の合意が必要であり、意思決定の遅れから居住環境に悪影響を及ぼすケースが見られる。
- 現時点（平成27年末）で、全国に分譲マンションストック約623万戸のうち、建築後30年を経過したものが全体の約26%を占めており、今後、老朽化マンションの建替え問題が急速に顕在化することが予想されることから、国では、法改正によりマンション敷地売却制度の創設や容積率の緩和特例など、建替事業の円滑化に向けた取組を進めているところである。
- 本県でのマンション建設は、昭和50年代から本格化しており、建替えの時期はもう少し先と見込まれるが、今後、適正な管理運営体制の下で、長期修繕計画に基づく維持管理や必要な改善が円滑に行われるよう、県・市町連携のもと啓発に努める必要がある。

第3章 住宅施策の基本的な方針と目標 (現計画p12～13)

住宅施策の目標

① 安全で良質な住宅の確保

- 安全・安心などの基本的な機能を備えた長く使い続けられる良質な住宅の整備を図るため、新築住宅の品質確保や、耐震改修を含めた既存住宅の改善を促進し、適切な維持保全を促す。また、既存住宅の市場流動性を高め、住み替えを促進するため、住宅リフォームや既存住宅の取引に係る各種制度の普及や情報提供などに努める。
- 各種法令に基づく指導などを通じ、適正な生産・流通・管理体制の構築を図るとともに、住宅の税制など各種支援制度や住宅事業者などの情報を消費者にわかりやすく提供し、住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実により、安心感をより高める。
- 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。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る。
- 省エネ住宅などの普及や省エネリフォームなどを促進するとともに、建設時や除却時の廃棄物処理の適正化を一層進め、環境負荷の軽減を図る。また、森林の整備・保全のため、県産木材を利用した住宅の普及を図る。

② 多様なニーズに応じた居住環境の形成

③ 住宅セーフティネット機能の確保と強化

第4章 住宅施策の推進に向けて（基本施策と数値目標）（現計画p14～16）

1 基本施策と数値目標

① 安全で良質な住宅の確保

基本施策	施策内容
安全、良質で耐久性の高い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅の普及の促進 <p><数値目標>新築住宅における長期優良住宅認定の件数 【年間約 1,000 件 (H28) ⇒年間約 1,100 件 (H32)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の適切な維持保全に向けた啓発 ・住宅性能表示制度の普及の促進 ・技術力の向上のための人材の育成 ・ヒートショック対策など健康に配慮した住宅の普及啓発 ・防犯性の高い住宅の設計指針の普及の促進 ・住宅リフォーム補助制度に関する情報提供
バリアフリー等住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・各種支援制度の周知等によるバリアフリー化の促進 ・バリアフリー改修に係る相談体制の充実 ・バリアフリー化のための設計・施工技術者の育成
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	<ul style="list-style-type: none"> ・建築基準法に基づく中間・完了検査申請の徹底 ・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 ・建設業法、建築士法、宅地建物取引業法等に基づく指導を通じた適切な住宅関連業務の確保
住宅相談体制やトラブル防止体制の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅のトラブルに関する情報提供や相談体制の充実
円滑な住み替えのための情報提供など	<ul style="list-style-type: none"> ・中古住宅の円滑な流通に向けた啓発、情報提供 ・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 ・高齢者世帯等の住み替えの円滑化を図るための住宅関連情報の提供 ・法令に基づく住宅事業者関連情報に係る閲覧制度の円滑な運用 ・住宅診断（インスペクション）等の実施に関する情報提供
マンションストックの適正な管理	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの円滑な建替え・修繕等に関する情報提供 ・マンションストックの適切な管理に関する啓発・情報提供
風水害や火災に強く耐震性の高い住宅の普及	<ul style="list-style-type: none"> ・建替えによる耐震化の促進のための啓発や各種情報提供 ・補助制度の活用による既存住宅の耐震化の促進 <p><数値目標>住宅の耐震補助実施件数 【耐震診断：年間 500 件】【耐震改修：年間 200 件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化促進のための技術研修会の開催 ・住宅所有者に対する耐震化への意識啓発のための講習会の開催や街頭キャンペーン、戸別訪問の実施 ・所有者に有用な設計・施工等の耐震改修事業者関連情報の提供 ・ハザードマップ等の情報提供による地震や風水害に強い住宅の普及促進 ・住宅用火災警報器や感震ブレーカーの設置の促進 ・住宅の耐震化に関する相談会の開催

<p>環境負荷の少ない住まいづくりへの誘導</p>	<ul style="list-style-type: none">・省エネ住宅等、環境に配慮した住宅の普及の促進・省エネリフォーム等の促進・住宅用太陽光発電システムなど再生可能エネルギーの導入促進・建設廃材の適正処理によるリサイクルの促進・県産木材の住宅への利用促進
---------------------------	--

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		・付属資料の作成		・付属資料の協議
8月	◆第2回検討委員会	・骨子案の検討 ・重点検討テーマの協議 ・素案作成に向けた検討 ↓ ・素案作成 ・関係部局への意見照会	・目標値素案の確定	・資料提供
9月			↓ ・国交省ヒアリング 目標値調整	
10月		住生活基本計画 素案		
11月	◆第3回検討委員会	・素案内容の検討 ・パブコメ等スケジュール確認		・素案の提供 ・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	・目標値確定 ↓	・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