

徳島県住生活基本計画評価検討委員会（第1回）

□日時：令和7年7月17日（木） 午前10時から午前11時25分まで

□場所：徳島県庁8階 802会議室

□出席者：（委員）

天田委員、池辺委員、近藤委員、白桃委員、
田口委員、谷委員、福井委員、米田委員

（事務局）

住宅課長ほか

□次第：1 開会

2 挨拶

3 議事 （1）委員委嘱・役員選出
（2）第4次徳島県住生活基本計画について
（3）徳島県耐震改修促進計画について
（4）その他

4 閉会

□配付資料：

資料1 徳島県住生活基本計画・耐震改修促進計画の見直しスケジュール

資料2 第4次徳島県住生活基本計画の概要

資料3 徳島県の住生活を取り巻く状況

資料4 現地視察先候補

資料5 徳島県耐震改修促進計画について

参考資料1 徳島県住生活基本計画評価検討委員会設置要綱

参考資料2 徳島県住生活基本計画評価検討委員会委員名簿

参考資料3 第4次徳島県住生活基本計画

参考資料4 （国）住生活基本計画の見直しスケジュール

参考資料5 徳島県耐震改修促進計画

□議事

1 開会

2 挨拶

住宅課長から挨拶

3 議事

（1）委員委嘱・役員選出

委員の互選により、委員長に田口委員、副委員長に谷委員が選出された。

（2）第4次徳島県住生活基本計画について

<議論の概要>

【事務局】

（「資料1」「資料2」「資料3」の説明）

○資料1、資料2、資料3についての質疑等

【A委員】

建築BIMは建築関係者以外に説明しないと分からないのでBIMを簡単にご説明いただいた方がいいかなと思います。

【B委員】

ざっくり言いますと、イメージしやすいのが、例えば車とかボールペンとか、そういうものはずいぶん前から3Dで設計して、それがそのまま製造に流れているのは一般の方でもイメージしやすいかなと思います。建築は、建築士は頭の中に3次元で描いていますが、一度2次元で作図して、それを3次元で工事するということが長らく続いています。日本は欧米から遅れています。

建物も土木も3次元で設計して3次元で工事する方が間違いもないし、意思疎通もしやすい。2次元でやっているものを、最初から3次元でやりましょうというものです。ビルディング・インフォメーション・モデリングでBIMです。

【A委員】

構造計算とかも一気にそれですることですね。

【B委員】

はい。簡単に言うとデジタル化の流れです。

【A委員】

資料2の4ページに一覧のうち、項目として「サービス付き住宅の数」となっているのに、単位がパーセントになっています。

【事務局】

特に配慮が必要な高齢者世帯数に対するサービス付き住宅の数ということで割合になっています。

【A委員】

需要に対する供給の割合ということですね。では充足率と書いた方がいいかなと思います。

【事務局】

ありがとうございます。

【A委員】

資料3の3ページの中で、今回の計画への影響はないのですが、世帯数の状況として「核家族化」が進んでいるという説明をされましたが、正確に言うと、「核家族」というのは親子という世帯の構造で、4ページを見ると、単身世帯が圧倒的に多いとなっています。

つまり「核家族化」というのはもう終わっていて、どちらかというと「単身化」というか「世帯の小規模化」が進んでいると説明の仕方をした方が正しいかなと思います。

【事務局】

ありがとうございます。

【B委員】

資料2の4ページ、「省エネルギー対策がされている住宅の割合」というのは、すでに建っている建物も含んでいますか。

【事務局】

はい。

【B委員】

体感ではかなり前から複層ガラスで設計しているのですが、既存住宅が置き換わらないから、この数字になっているということでしょうか。

【事務局】

はい。今年度から改正省エネ法も施行されましたので、新築は必ず省エネ化されますが、やはり既存住宅の方がまだまだ進んでいないということでこの数字になっております。

【A委員】

それと言うと、資料3の7ページの円グラフの赤いところは、まだその足りていない人たちですね。

【事務局】

円グラフの右上の青、黄色、赤の辺りの住宅は、あまり省エネは考えられていない住宅が多いです。

【A委員】

おそらく複層ガラスも値段がだいぶ下がってきているので、窓を入れ替えたら、省エネ対策がされるということですね。

【B委員】

資料3の4ページ、単身割合が2050年で42.9%で、高齢者単身が25.3%とありますが、高齢者単身も含んだ単身世帯が42.9%ということでしょうか。そのうち高齢者単身だと全体の25.3%ということでしょうか。

【事務局】

はい。

【C委員】

資料2の4ページ目、「地震対策がされていない住宅の解消」というところで、少なくとも減災化して「令和6年におおむね解消」という指標が出てるのですが、新しく建った住宅に対してということですか。

【事務局】

新しく建つ住宅に関しては、基本的に基準化されていますので、既存住宅も含む全ての住宅に対してです。

【A委員】

これは前回の計画改定の際、耐震化の話をすると結構大きな方針転換がありました。それまでは耐震化率100%を目標に掲げていたのですが、それは少し無理な目標だよねという話になって、建物自体を耐震化するだけではなくて、それが出来ないところは、せめてできれば耐震シェルターとか、あるいは家具の固定とか、あるいは家具の配置とか、少し地震対策を少なくともやってよねという方針に変えました。

それくらいは古民家もちゃんとやってねと、県としては思っていると理解いただいていいかなと思います。

【A委員】

資料3の8ページ、「その他空き家」で利用可能な空き家がどのぐらいかというのは分かるのですか。

【事務局】

実態として把握はできていないので、個別調査してみないと分かりませせん。

【A委員】

そうですね。おそらく、「その他空き家」の大半は、居住不能なその他空き家もかなりあると思います。

【事務局】

そうですね。市町村によっては、空き家対策計画の中で実態調査をして、ランク分けをしています。ランク分けの程度は、5段階あるところもあれば3段階のところもあります。

【A委員】

Cランクを空き家としてカウントするかどうかは、最終的に結構議論がいる気はします。Cランクは大規模改修しないと住めない、例えば床が落ちているとか、天井落ちていたらさすがにもう無理だと思います。そういうところもはっきりしないので、空き家も問題は数だけではないと思います。

【D委員】

資料3の8ページ、「その他の空き家」の背景に、例えば相続人が県外に出て行って継がれる方がいないとか、そういった背景というのは今時点で分かっているものなのでしょうか。また、相続人の方が県外へ転出されているケースでは、権利者の所在が不明となり、利活用が困難になることも想定されますので、実態が分かっているようでしたら、調査が可能なかどうかということもお伺いできればと思います。

【事務局】

この数値自体は住宅・土地統計調査という総務省が行っております統計調査ですので、空き家の理由までは調査されておられません。

市町村が行政窓口として把握できるレベルで、あそこの方は県外に出ていっていないとか、たまには帰ってこられている、というのが郡部では把握されやすいですが、市部になると把握も難しい状況です。

【D委員】

ありがとうございます。そうした情報をどこかに入れていただくと、より解像度が上がってわかりやすいかと思いました。

【A委員】

ちなみに、特定空き家ってどれくらいあるかというのは分かりますか。

【事務局】

手元に数字はありませんが、市町村毎の特定空き家数は把握しております。

【A委員】

件数出ているのですね。

特定空き家というのは空き家でも管理状況がすごく悪いもので、実は空き家でも家が建っているとその場所の固定資産税が減免措置を受けているのですが、特定空き家は、もうこの空き家管理できてないよねと自治体が認定をすると減免措置がなくなります。簡単に言うと固定資産税が約6倍になります。そうやって流通を動かそうという国の政策だが、自治体としてはなかなか個人の財産を決めづらいので進みにくいという面もあります。そうするとせっかくの国の圧が効いてないことになるので、その辺りも課題かもしれないです。

【事務局】

（「資料4」の説明）

○資料4についての質疑等

【A委員】

これは、皆さんここ行きたいって言えばいいのですか。

【事務局】

視察可能なところを取り上げておりますので、ぜひ行きたいところがあればおっしゃってください。

【A委員】

ちなみにBIMを使うことによって何か結果が変わることはありますか。

【B委員】

現場に行っても何も分からないと思います。

【A委員】

そうですね。新しい施設なので、新しい建物見学にはなるけれど。

あと、リフォームに関しては、どんな感じになるかというのは非常にややこしくて、立派な古民家をリノベーションすると綺麗な空間になるのは分かりやすいのだけれど、先ほどの問題意識にもあった通り、市部で空き家が増えています。市部の空き家は大体戦後に建てられている住宅で、非常にリノベーションに向きにくい建物で、そういう事例の方がリアリティがあるのではないかというお話をして、いわゆる田舎のかっこいい住宅ではないものをあえて選んでもらっているということもご説明しておきたいと思います。

今日結論出した方がいいですか。

【事務局】

いえ、また希望調査のうえで決定したいと考えております。

【A委員】

あるいは、こういうところも見に行った方がいいのではないかと提案いただいてもいいと思います。

今の計画は、かなりこうコロナの影響を強く受けているので、これから将来のことを考えると、どんどん世帯規模が小さくなって親の子育て負担が大きくなっていく時に、住宅としてそれをどうやって考えられるかみたいなこともひょっとしたらあるかもしれない。あるいは、どんどん空き家が増えていくときに、空き家の活用として住宅地の中に子育て支援みたいな機能を入れていくということも起こりうるかもしれない。事務局としては事例を知らないということもあると思いますから、もしご存じの事例があれば事務局に挙げていただいて、この6つだけにこだわる必要はないかなと思います。

【事務局】

はい、ご提案があれば事務局で調整させていただきます。

【B委員】

理解不足での質問ですけど、この会は第4次計画の復習みたいな意味合いですか。

【事務局】

復習していただいたうえで、第2回で指標が実際どうなったかを報告させていただきます。

【A委員】

おそらくこの資料2の4ページの青く色が塗られているところが現時点での目標値なんですね。ただ、これもう令和5年とか令和7年なので、もう過ぎているものもあり、第2回でこの実測値が出てくるので、その評価をするのですが、そもそも何を狙っていたのかということを確認していただく必要もあるので、振り返りの資料があるのだと思います。

【事務局】

視察については、数値だけではなく、実際の取り組みも見ていただいた上でご判断いただければいいのかなと思っております。

【B委員】

了解です。

【A委員】

こんな指標だったら意味ないよという話もあっていいかもしれないです。他の計画でも指標を結構無理やり作ってしまうようなところもありますし、指標はいいんだけど数値が正しいのかどうかということもあります。目標が高すぎるから評価が下がってしまうケースと、目標が低すぎるから評価が上がるケースと2種類ありますが、そういったところも皆さんの肌感も含めて、コメントいただいた方がいいです。

今年度は現計画の中間評価なんですが、次の見直しの時にはそれがかなり効いてくると思いますので、それを意識していただけるとありがたいなと思います。

（3）徳島県耐震改修促進計画について ＜議論の概要＞

【事務局】

（「資料5」の説明）

○資料5についての質疑等

【A委員】

少し理解がしきれなかったのですが、資料5の2ページの棒グラフで、黄色（耐震性のある住宅）がなぜ青（新耐震基準）と同数にはなっていないのですか。

【事務局】

青は新基準で建てられた建物で、黄色は緑のうち耐震改修をして耐震性を確保した住宅が含まれます。

【A委員】

青と緑は単純に建築年で分けられていて、緑の中で耐震性を満たすものを青に足すと、黄色になるという認識でよろしいですね。

【事務局】

はい。

【A委員】

戸別訪問は全戸訪問するのですか。

【事務局】

市町村毎に地域を抽出します。

【A委員】

そうですね、そうでないととても大変ですから。特定建築物は全数ですか。

【事務局】

はい。

【B委員】

総務省のグラフでは住宅数が増えていっているが、耐震化率のグラフでは住宅数が減っています。間違いないですか。

【事務局】

耐震化率を算出している住宅数は「居住している住宅」が対象となっています。

【B委員】

空き家が入っていないということですか。

【事務局】

はい。ですので、その差が空き家ということになります。

【A委員】

北陸だと大雪が降るので、空き家になると除却するという文化がありますが、徳島の場合は空き家でも困っていないので、実態としてそのまま放置されるというケースが多いです。

【E 委員】

資料2の3ページ、目標（2）の施策として「柔軟かつ重層的な」とありますが、重層的とはどのようなことを指すのか、最近、福祉分野でも重層支援と言われているので、そういった意味も含まれているのかと思いました。

【事務局】

ここに記載している意味としましては、地震発生後の住宅として仮設住宅があり、阪神淡路大震災の時にはプレハブ型で建設するのが一般的でしたが、その後、借上型とよばれる、すでにあるマンションや公営住宅を使っただけことや、親戚やホテル等家でない場所への避難等、様々な選択肢を提供できるようにという意味で「重層的」という言葉を使わせていただいています。

【A 委員】

「一元的」の対義語で、多様な避難の仕方に対応しようということかと思います。

【A 委員】

徳島の場合、かなり傾斜地も多くて、建物単体の耐震化もさることながら、土砂災害警戒区域が広がっている現状があります。土砂災害警戒区域の指定が、基本的に傾斜率だけで機械的に計算されていて、それに対するえん堤工事があるとなかろうと色分けが変わらないという現状があります。そうすると時間が経てば経つほど、実態と評価が異なっていて、例えば、特定建築物や避難所について、えん堤工事や対策工事をきちんと行っているにも関わらず、10年前に色分けしたまま変わらず警戒区域になっているから、公共整備ができないということが山間地域だと結構あります。これは全国的な動向です。例えば、対策工事をした場合に、再評価ができるのかどうか、担当部署は違うのですが責任主体は色分けをした県にあると思いますので、何かの折りに伝えておいてください。

住宅の耐震化と同時に、基礎下の耐震化と思っていただければ、土砂災害警戒区域の対応は結構大事なことです。色分けをしたままなのは、農村区域ではネックになってくるので、検討いただくとありがたいです。色分け上は赤と黄色に分かれていて、黄色は要警戒ではあるが、住民の感情的には色が少しでも付いていると「アウト」だと思ってしまふところがあって、ミスリードになっている面もあるので、「対策済イエロー」を作るとかがあるのかもしれないですね。

（4）その他

事務局から、第2回以降のスケジュール等について説明。

4 閉会