

第4次徳島県住生活基本計画検討委員会（第5回） 議事概要

□日時：令和4年2月2日（水） 午後1時30分から午後2時30分

□場所：徳島県職員会館2階 第1・2会議室

□出席者：（委員）

佐々木委員，佐野委員，鈴木委員，田口委員，谷委員，福井委員，
松尾委員，米田委員

（事務局）

県土整備部次長，住宅課長ほか

□次第：1 開会

2 挨拶

3 議事 （1）第4次徳島県住生活基本計画に係る検討
（2）その他

4 閉会

□配布資料：資料1 パブリックコメントでの御意見と県の考え方（案）

資料2-1 第4次徳島県住生活基本計画（案）の概要

資料2-2 第4次徳島県住生活基本計画（案）

資料2-3 計画参考資料 徳島県の住生活を取り巻く状況

資料3 第4次計画策定後のスケジュール（予定）

参考資料1 第4回委員会の議事概要

参考資料2 徳島県における近年の課題対応事例アーカイブ（項目・サンプル）

□議事

1 開会

2 挨拶

県土整備部次長から挨拶

3 議事

（1）第4次徳島県住生活基本計画に係る検討

<議事の概要>

【A委員】

よろしくお願ひいたします。パブリックコメント結果が出てるといふことで、たくさんコメントが来ているので、その紹介もしていただきながら、進めていきたいと思ひます。

まず、議事1「第4次徳島県住生活基本計画に係る検討」といふことで、事務局から説明をいただけたらと思ひます。

【事務局】

（「資料1」～「参考資料2」の説明）

【A委員】

はい、それでは、主にパブリックコメントに対する対応についてが中心だと思ひます。あとは、国勢調査が確定値が出たので、それを反映させましたといふ話だと思ひますが、御意見ある方いらっしゃいますか。前回の時点で、特段大きな意見はなかったような感じで、細かなと

ころに気をつけてね、という話だと思うので。

これ、だいたい建築系の専門の方と一般の方、半々ぐらいでパブリックコメントを回答されてる。

【事務局】

ちょっとプロの方が多いかもしれないですね。

【A委員】

12名中、7名（プロ）5名（一般）って感じですか。

【事務局】

それでいうと、9名（プロ）3名（一般）ぐらいですね。

【A委員】

まあ、専門に近い方がこれだけ回答してくださるというのは、ありがたいことで、大ズレはしていないかなと思いますが。

ちなみに、個人的な興味なんですけど、老朽危険空き家がいくつか出てくるんですけど、これってどれくらい指定が進んでいるんですかね。

【事務局】

特定空き家まで行ってるものっていうのは、ほとんど多くはなくてですね。ただ、どこの市町村にも、基本的に実態調査をかけていただいているので、その中で、ちょっと痛んでいるぞというところの数字は、ある程度把握している。

【A委員】

老朽危険空き家から特定空き家までは、だいぶ差があって、老朽危険空き家の段階から除却補助は出てるってことですか。

【事務局】

そうですね。点数的に100点というのがあってですね、ある程度痛みの具合ですとか、耐震性能とか防火性能とか、そういったところが失われていっていると、除却に回るってことになってますね。ある程度、未然未然に。特定空き家まで行ってしまうと、またかなり対処のところエネルギーを使ってしまうので。

【A委員】

そうですね。かなり行政的な動きになるので。

【事務局】

だから、手前手前のところで対応する形にはなってますね。

【A委員】

それで、本当は再生可能性があるのに、老朽危険空き家に指定されて壊されちゃってるケースとかけっこうあるんですか。

【事務局】

基本的に壊すときには、補助申請という形では来てはいますので。たしかに、その段階で実はもっと使えるのではないかと提案しているかどうかまでは、追えてないんですけども。

【A委員】

けっこう災害のときなんかは、木造家屋は、ハウスメーカーが壊す壊すってなるんですけど、それに対して歴史系の人たちが、本当は曳家で戻るのって言って、いつも揉めるんですけど。そういうことって一般の状況下でも起こってるのかなあと思って。あんまり把握できてない感じですか。

【事務局】

まあ、一方で、市町村さんの活用の方で行くと、誰か貸してくれる人がいたら、移住者を受け入れられるなみたいな形で構えているところは、ある程度丁寧に相談に乗っていたりするケースもあるのかなと思っているんですけど、だいたいのところは、人口減少みたいな話もあって、将来的な使う見込みもないというところで、壊す支援をというケースが多いのかなと思いますね。

【A委員】

たしかに、空き家の状態で手つかずの状態でおかれるのが、行政的にはリスクになるので。そのあたりは、けっこう担当者のさじ加減が、影響しているところがありそうな雰囲気なんですかね。

【事務局】

活用に対する意向は、影響していると思いますね。

【A委員】

そうですね。なるほど。

【事務局】

そもそも、老朽空き家というのは、なにか定義がある訳ではなくて、概念でしかないのです。

【A委員】

そうですね。壊したいってなったときに、上手くそっちに位置づけちゃっているケースはありますよね。

【事務局】

所有者の方が、壊したいと思って、補助の対象になりますかって言ったときに、そんなにひどいかどうか点数付けましようとなって、初めてやっていく話なので

【A委員】

そのときに、盛りぎみに点数付けている可能性もあるんですよね。

【事務局】

そこは、きちりやっているとします。

【事務局】

特定空き家の方は、言ってしまうと、行政代執行が前提のものなので、行政側がむしろ壊したいという意思を持って指定すると思うので、空き家法という法律ができましたから。そこはちょっとニュアンスや位置づけが違うのかなと。

【A委員】

空き家における、老朽危険空き家がどれくらいで、そのうち特定空き家がどのくらいでというのは、統計資料ではなかなか難しいってことですか。

【事務局】

老朽空き家ってものがそもそもわからないことだと思うんです。

【A委員】

なるほど。それって空き家の流通上大きな課題かもしれませんね。

あまり御意見がなければ、今回が最終回になりますので、この検討会全体に対して、みなさんからなにかコメントをいただきたいなと思っています。

【B委員】

県内の住宅、ハウスメーカー等々含めまして、昨日の新聞で、住宅の着工件数が5年ぶりにプラスになったというような記事も出てたんですけども、未だ新築というのが止まっている中で、空き家、ストック住宅、そのあたりの活用というの、今後は当然増えてくることになります。長く住宅を使っていくという、そういう概念を徳島県として発信できるような計画にはなってると思います。1年間ありがとうございました。また、今後ともよろしく願いいたします。

【C委員】

参加させていただく過程で、基本計画がまとまっていき、今後はこの計画をどのようにわかりやすく推進していくかというところが、重要な点と思いながら聞かせていただいて、大変勉強させていただきました。ありがとうございました。

【D委員】

住宅課のこちらの委員会にお呼びいただきましたが、木材、林業、木育といった分野に取り組んでいる立場なので、住宅に関連する専門的なところはわからない中で、いいコメントをお出しできず申し訳なかったと思いながら参加させていただきました。

一方で、この住宅課が担当しておられる基本計画の中で、木質化であったり木造であったり、県産材の利用促進を検討していただいて感謝しております。今回の方針策定の中で考えていただいていることは、県民が気づいてないことまで考えてくださっていて、大事なことだと思います。

パブリックコメントの中でも、よく考えていらっしゃる方々がコメントされていて、私たち自身が取り組まなければならないことを提起していただいているので、文字だけではなく、真剣に取り組まなければならないと、この検討会を通して、改めて強く感じております。例えば、木材産業の川上から川下をつなぐサプライチェーンの構築や、木造化・木質化の推進というのは、文字・言葉では簡単ですが、実際に実用・実践するのは非常に難しく、行政として方針を示してくれても、なかなか追いついてこないと思います。

また、那賀町でも古民家に住む方への支援制度があって、修繕に上限100万円、1/2まで補助しますという制度がありますが、10年間住民票を置かなければならない。そういった規制がないと何か悪用につながるのは困るので、そういった縛りも必要だと思いますが、パブリックコメントの提案にあったように、公共団体が一定の責任を負って改良して転貸するなど、長く使ってもらえる別の方法も確かにあり、考えていかなければならないなと改めて思いました。

また、木材産業のサプライチェーンを繋ぐことは大変難しいですが、川上側の林業と川下側の木材を販売する立場から川中に関わって川中の製材所を守ろう、産業の空洞化を防ごうという取り組みを始めました。何事も、縦割り、川上だけで考えたり、川中だけで考えたり、川下だけで考えると、情報や価値観、視野が狭くなっているといったことが起こってしまいかねません。縦割りではなくて、横断して串刺しで、いろんなことを一緒になって考えていかないと、社会の課題は解決できないと実感しているところです。他人事にせず、いろんな人が自分事として取り組んでいけるよう、みなで取り組んでいけたらいいなと感じました。ありがとうございました。

【E委員】

一年間、まずはありがとうございました。このような重責を与えていただいて、こういった経験初めてだったものですから、非常に勉強になりました。私は建築士なので、こういった住生活のこと、専門だろって思われるかもしれませんが、普段ミリ単位のことを考えていて、リアルに建ち上がる具体的なものを扱っている身からすると、ものすごく上流の話で、言葉は少し悪いかもしれませんが、フワッとした話をいろんな議論を重ねながら積み重ねて行くんだなと勉強しながら、ちょっと普段過ごしている世界とは、同じようで違うなと実感を持っています。

僕も、自分のことを話させていただくと、僕も家の前の空き家を改造して、職場にしている、今回出てきたBIMで設計しているんで、けっこう関係あるなと思ってたんです。「空き家」はいろんな問題が出てきてますけど、僕の場合は何の問題もなく、前が空き家で、斜め前のおば

ちゃんが家主さんに電話してくれて、ほな貸してあげるわって言って、すごくシンプルに。しかも、家賃はなしで、固定資産税だけ負担してってことで、借りて職場にしているんです。だから、すごく入り組んだ問題だとは思いますが、一方で、近隣の付き合いしていると、意外と簡単に借りることができたりするので。まあ、いろいろ問題は多岐に渡りますが、住生活って我々のベースになるところなので、楽しみながら、これからの仕事にも今回の経験を活かしていきたいなと思います。ありがとうございました。

【F委員】

一年間、お世話になりました。そしてなにより、委員会に「福祉」分野を含めていただき、心から御礼申し上げます。さて、「福祉」は、ご存じのとおり“普通の暮らしを支援する”ということです。そして私たちは、その暮らしの支援者であるため、いつも生活の側にある“住”を当たり前のように身近にある大切なものと捉えています。そのため、住環境を失った方に接したとき、その経緯をお伺いすると様々なご苦労と現状に驚くこともあります。この度のご説明のなかで、広く県民に対して広報や啓発を行われ、またパブリックコメントでも求められているとのことですが、この住環境を失うということについては、まだまだ実感のない方もいると思いますので、丁寧にお伝えしていく必要があると感じています。

また、災害の現場に行くと、必ず「空き家」というカテゴリーで整理されてしまいます。ですが、なかには、仕事の都合で実家を離れて県外で生活をされている方にとっては、「空き家」で心の整理がつかないこともあります。災害の被害状況によっては家を手放さなければならぬことも生じるなか、“住み慣れた家との別れ”は、これまでの暮らしの思い出との別れであり、ときには自身のアイデンティティにも大きく影響が生じることがあります。このように“住み慣れた家との別れ”には、ひとつずつのプロセスが大事だということを、災害の現場で何度も経験しましたが、これは普段も同じです。生活していたところを、いきなり「空き家」として整理されてしまうと、気持ちがすっきりしない方もたくさんいらっしゃることを踏まえ、これからも地域に関わるのができたらと改めて思いました。

【G委員】

一年間、どうもありがとうございました。こういう委員の立場は初めてであって、貴重な経験をさせていただきありがとうございます。空き家の話が続いていると思うんですけど、一題に「空き家」といっても、簡便な構造のものから、しっかりした昔ながらの建物があつたりするんです。実際、自分も空き家判定とかして、県南の方の空き家物件の利活用であつたり、除却の調査に行くことがあるんですが、中には、状態的にも綺麗で、除却の対象にしてもいいのかという物件も多々あるんですが、所有者さんの「除却します」という要望があつた上での調査になるんで、その中で、こちら調査員であり、加減ということができないので、ご指示通りの調査しかできないんです。ただ、文化財的な価値も、50年以上経過していたらなると、昭和中期以降は対象になるので、所有者さんが「除却したいです」ということで持ってきたとしても、市町村の窓口で歴史的な価値があるものかどうか判断がつけば、別の意味での空き家の活用の方向性が見えてくると思うんです。そういった形で今後、普通の一般住宅としての利活用以外に、違う意味での多様性を持った利活用ができていければいいなと思います。

【H委員】

1年間ありがとうございます。宅建協会ということで、一番密接に関係している者だとは思いますが、実際、無料相談ということで、鳴門市、徳島市、阿南市で開催していると、空き家の相談が多いように思います。やはり、新築となれば上質な良い住宅が、手に入ると思うんですけど、身近に相続がない方でも、近い将来自分が育つた家とか、現在まだ、親御さんが使っているけれども、将来的に施設に入られて、ゆくゆくは空き家になるという、予備群と言いますか、そういった物件もあると思います。なので、いざ自分のものになったときに慌てるのではなくて、前段から。実際不動産というのは、利活用ができなくても、みなさんに迷惑かけずに管理し続ける必要があるということ、周知していくことが非常に重要なことだと思います。実際、昨日もそういう相談がありまして、無料でもいいんでなんとかありませんかという切実な、お金を渡してでも引き取って欲しいというところまで来ているという地域もありますので、そういうことにならないように、心構えが非常に大事だなと思います。そうしたら、美しい街並み

が、ずっと形成されるかなと思います。協会としましては、無料相談をしているということをもっとアピールする必要があるなと痛切に感じました。ありがとうございました。

【A委員】

最後に私から、1年間お世話になりました。委員長という役割はよくやるんですけども、運営は割と適当にやっております、みなさんの積極的な発言に助けられているというのは、毎度のことなのですが、今回も貴重な意見をたくさん言っていただきありがとうございました。今回の住生活基本計画というのは、自分の住処を中心とした生活全般ということで、私はまちづくりを普段はやっているんですけども、そこにすごい近いところだなと思いつつ、どうしても県のレベルということもあって、フワッとしがちなという気はします。感じることは、現場の行政や地域のみなさんにどれだけきちんと伝わっていくかということが、こういった計画というか理念の、次の大きな課題かなと思います。これは、県庁にお任せしないで、それぞれの方がどんどん積極的に、発言や行動していくしかない気がいたしますので、けっこう今日お集まりのみなさんは、積極的な方が多いので、是非それぞれの立場でですね、展開していただければ良いなと思いました。

やっぱり、「空き家」というワードが先ほどからすごい出ていてですね、F委員が先ほどおっしゃった「空き家」という言い方には、人それぞれ考え方があるっていうのは、私も佐那河内村に移住するときに、役場の方が「空き家」という言い方は、家主さんには使わないようにしているとか、そのあたりの、言葉の使い方というのは、きちんと配慮しながらやっていく必要がありますし、また、空き家を手放したくて困っている人もいれば、なかなか空き家が借りれなくて困っている人もいて、本当に上手く情報の伝達が流通するだけで、もうちょっと世の中シームレスに住みやすくなるんだろうなと。このあたりは「空き家」という特定課題だけでなく、その周辺の社会とか、そういったものも全体の話として、変えていけるかというのがすごく重要です、そういうことに関して、さっきのサブリースの話もそうですが、いろんな知見が広がっているので、各市町村が上手に使いこなしてもらうように、進めていくということが大事なことだなと思っています。

私も空き家も借りててですね、もうちょっと先行った課題に、今直面しているんです。私は「5年住みなさい」という条件下で、10年契約したんですけど、最初、「改修なんかできるの？」とか「お金も出さない」と言った家主さんが、10年経ったら「返してくれ」と最近言い出しまして、困ってしまって、今土地探しをしているんです。それは言ってしまうと、空き家が再生して良くなるということが、一般の人の感情的にもきちんと評価されたという言い方もできますし、改修費全部出したのになんかと思いつつ、そこはある程度予測できたことなので、やっぱりここもサブリースとか、もうちょっと仕組みがうまくいってれば、いろいろできたと思うし、改修するとなるとボンとイニシャルコストがかかるんですけど、サブリースの形になるとだいぶ低減して、割と一般の人でもやりやすい事業になってくると思うので。そのあたりも上手く市町村が使いたくなるような情報伝達をできるかどうかで。みなさん頭の中には入ってるんだけどなかなか行動に移らないなという、一般の自治体の皆さんの感覚があるので、ここは県もプッシュしていただけたらと思いますし、我々も自治体と話す機会があったら、いろんなやり方があるんだからいろいろ考えてみたらということ、いろんな人がいろんな人に言っていくと、少しずつ変わっていくかなと思っています次第です。

それでは、一応これで終わりになるということなんですけど、これが世の中に出て、各自治体でどう動いていくか。スケジュールにあったとおり、ときどき定期観察、チェックをするというときに、おそらくこのメンバーになると思いますので、またそれぞれ、あのときこう議論したのにどうなっているのよということがたぶんあると思いますから、しっかり頭の中に置いておいてですね、きちんとチェックが働くようにしていただければ良いかなと思います。

では、全体のコメントとしては、以上になります。

(2) その他

事務局から、今後の策定スケジュール等について説明。

4 次長挨拶

5 閉会