

## 徳島県における近年の課題対応事例アーカイブ

	項目	重点テーマ※		
		1	2	3
1	「『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター」 を核とした空き家対策への支援	○	○	
2	Society5.0対応型耐震リフォーム支援事業 (「住まいのスマート化」支援による耐震化の加速)	○		○
3	住まいのセーフティネット緊急対策 (新型コロナウイルスの影響でお困りの方への支援)			○
4	awaもくよんプロジェクト (県営住宅新浜町団地建替事業)		○	○

※ 第4次徳島県住生活基本計画における「重点テーマ」

- 1 「新たな日常」への対応
- 2 「カーボンニュートラル」への貢献
- 3 「住まいのレジリエンス」の確保

項 目

『『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター』  
を核とした空き家対策への支援

センターHP



重点テーマ

- 重点テーマ1:「新たな日常」への対応
- 重点テーマ2:「カーボンニュートラル」への貢献
- 重点テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

実施年度

令和27年度: 『『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター』を設置  
「空き家判定士」制度を創設

平成28年度: 「空き家コーディネーター」制度を創設

令和元年度: 『『とくしま・移住・DIY』空き家利活用促進事業』を開始

課 題

- 本県では、人口減少の進行等に伴う「空き家」の増加が顕著になっており、特に、「利用予定のない空き家」の住宅ストックに占める割合は、全国上位(H25当時で全国4位の9.9%)であった。
- 平成25年度には、市町村への補助制度を創設(除却支援。H28からは利活用にも支援)し、空き家対策を促してきたが、市町村における技術職員の不足等の事情もあり、取組の更なる加速に向けては、空き家の状況調査や県民からの相談対応等にわたる技術的支援が課題となっていた。

対 応

- 県民等からの相談や、空き家の調査、利活用のコーディネートを含めた「ワンストップの総合窓口」として、徳島県住宅供給公社内に、『『とくしま回帰』住宅対策総合支援センター』を設置
- また、市町村における、空き家の「老朽・危険度」や「利活用の可能性」の判定を支援するため、空き家に関する一定の知識を持った建築士「空き家判定士」の登録・派遣制度を創設
- さらに、特に市場性の低い山間部等における空き家の流通を支援するため、空き家に関する一定の知識を持った宅地建物取引士「空き家コーディネーター」の登録・派遣制度を創設
- 加えて、令和元年度からは、県民や移住希望者等による空き家利活用の動機付けとして、DIYにより、実際に空き家改修を体験してもらうワークショップを開催



センター  
設置



判定士  
養成講習会



DIY  
ワークショップ

効果など

- 技術職員や管内の専門家が少ない市町村であっても、技術的な支援を受けることで、空き家対策を円滑に推進できる環境を整えることができた。
- また、空き家の所有者等が抱える様々な課題に対し、弁護士や司法書士、税理士、建築士、宅地建物取引士といった専門家と連携した助言が可能な体制を構築することができた。
- さらに、民間市場の成長に伴い公的な住宅・宅地供給ニーズが縮小する中で、「地方住宅供給公社」が持つ技術力・ネットワークを活かした「新たな社会貢献モデル」を示すことができた。

## 参考資料

(各事業・制度のホームページ)

-  DIYリノベーションショップHP (<https://tokushima-akiya-diy.jp/>)
  
- 空き家専門相談 (<https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippanokata/kurashi/kenchiku/2016051200175/>) 
  
-  とくしま空き家活用事例 (<https://www.tokushima-akiya.jp/rikatsuyo/>)
  
- とくしま地方創生空き家判定士 (<https://www.tokushima-akiya.jp/hanteishi/>) 
  
-  徳島県空き家コーディネーター (<https://www.tokushima-akiya.jp/coordinator/>)

項 目

Society5.0対応型耐震リフォーム支援事業  
 (「住まいのスマート化」支援による耐震化の加速)

支援制度HP



重点テーマ

- 重点テーマ1:「新たな日常」への対応
- 重点テーマ2:「カーボンニュートラル」への貢献
- 重点テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

実施年度

令和2年度: 「Society5.0対応型耐震リフォーム支援事業」を創設  
 (簡易な改修を支援する「住まいの安心・安全なリフォーム支援事業」を廃止)

課 題

- 住宅耐震化の促進について、本県では、平成16年度に支援制度を創設して以降、評点1.0以上とする「本格改修」のみならず、評点0.7以上1.0未満とする「簡易な改修」や、1室単位で補強する「耐震シェルター設置」など様々なメニューを準備し、県民の「命を守る対策」を促してきた。
- 従前は「簡易な改修」の割合が高かったが、平成28年度を境に、「本格改修」の割合の方が高くなるなど、県民意識の変化が顕著になってきた。
- 一方で、県民のライフスタイルの多様化を踏まえつつ、耐震化に加えて、住宅に関わる者が抱える様々な社会的課題(高齢者・子供の見守り支援や、宅配業者の再配達負担軽減等)を先取り解決する支援策が求められていた。

対 応

- 耐震化支援メニューのうち、相対的に効果が低く、申請件数も減少傾向にあった「簡易な改修」については、令和元年度末をもって廃止することとした。
- その上で、「本格改修」等の一層の促進に向けた「動機付け」として、全国に先駆けて、社会的課題の解決にIoT等の「デジタル技術」を活用する「住まいのスマート化※」への支援を併せて行う「Society5.0対応型耐震リフォーム支援事業」を創設することとした。

※ スマートフォンで遠隔操作が可能な宅配ボックス、見守り機能付きのトイレ、エネルギーの効率的な使用等を支援する「HEMS」など、IoTやAI等のデジタル技術を用いた設備を導入する改修。  
 県民の利便性向上とともに、社会的課題の解決(宅配ボックス→配達員との接触機会の減少、宅配業者の負担減・省エネ化見守り機能付き設備→家族の安心、ヘルパーとの接触機会の減少等)、ひいては既存住宅の価値向上にもつながる。



効果など

- 「住まいのスマート化」支援による動機付けもあり、新型コロナウイルス感染症の影響下においても、前年度並みの「本格改修」申請実績(前年度比104%)を上げることができた。
- また、スマート化支援の申請実績については、令和2年度の107件から、令和3年度は1月末時点で137件と件数を伸ばしており、県民生活におけるデジタル技術の普及にも貢献している。



## 項 目

## 住まいのセーフティネット緊急対策 (新型コロナウイルスの影響でお困りの方への支援)

支援制度HP



## 重点テーマ

重点テーマ1:「新たな日常」への対応

重点テーマ2:「カーボンニュートラル」への貢献

○ 重点テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

## 実施年度

令和2年度: 4月補正予算により、「住まいのセーフティネット緊急対策事業」を創設  
(新型コロナウイルス感染症の収束状況に鑑み、令和3年度・令和4年度も継続実施)

## 課 題

- 令和2年4月に「緊急事態宣言」が発出されるなど、「新型コロナウイルス」の感染拡大が社会経済に大きな影響を及ぼす中、「離職を余儀なくされた方」や「収入が著しく減少した方」が、家賃を払えなくなるなど、今のお住まいに住み続けることが困難となった場合に備え、県民の安心を支える「住宅セーフティネット」の充実が求められていた。
- 一方で、住宅セーフティネットの中核を担う「公営住宅ストック」については、ストックの高経年化等に伴い「修繕待ちの空き家」が増加しており、急激な需要の増加があった場合には、十分なセーフティネット機能を確保することが困難となるおそれがあった。

## 対 応

- 「離職を余儀なくされた方」や「収入が著しく減少した方」を対象として、次の3つの対策を行うこととした。
  - ① 県営住宅に入居されている方を対象として、「収入の再認定※1」又は「家賃の減額※2」により、「収入状況に応じた家賃の減額」を行うこととした。(既存制度での対応)
    - ※1 通常、年1回の収入申告によって決定することとしている家賃を、離職等に伴って急激に世帯収入が減少した入居者については、減少後の世帯収入に応じた区分に該当する場合、低額な家賃に見直す制度
    - ※2 既に最も低額な家賃となる収入区分に該当している場合であっても、世帯収入が「生活保護基準額の1.1倍以下」まで減少したときは、家賃の30%~45%を更に減額する制度
  - ② 県営住宅の空き室について、「随時募集」により、機動的に供給することとした。  
(既存制度での対応)
  - ③ 民間事業者や住宅供給公社が管理する「セーフティネット住宅※1」に入居する方を対象とした「家賃の減額※2」を行うこととした。(令和2年度4月補正予算で創設)
    - ※1 低額所得者をはじめとする自力では住宅を確保することが困難な方々、いわゆる「住宅確保要配慮者」の入居を受け入れる住宅として、「住宅セーフティネット法」に基づき、都道府県知事の登録を受けたもの
    - ※2 「家賃の支払いが困難となった入居者」について、家賃の減額を行う「セーフティネット住宅の大家」を対象に、減額に要する費用を補助(入居者負担額は「公営住宅並みの家賃」を下回らないこと)

## 効果など

- 県営住宅において、入居者を対象とした家賃の減額(R2実績:13件(コロナ関係))や、随時募集による住まいの供給(R2実績:92件(コロナ関係以外も含む))を行うことにより、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて「住まいの確保」に困っている県民の不安払拭に寄与することができた。
- 一方で、新型コロナの収束が見通せない状況に鑑み、引き続き、「セーフティネット住宅(登録戸数7,052戸:R4.2末)」も含めて、柔軟・重層的な住まいのセーフティネットを構築していく。

(R2.5.22 国土交通省事務連絡における事例紹介)

新型コロナウイルス感染症の影響により収入が減少した者に対する

セーフティネット住宅の家賃低廉化事業の実施例(徳島県)

- 新型コロナウイルスの影響により収入が減少した者に対するセーフティネット住宅の家賃低廉化事業を創設。
- ※ 市町村負担なしで、4万円(国:県=1:1)を上限に補助
- ※ 市町村も負担する場合には、4万円を超えて補助することも可能。例えば、8万円/月(国:県:市=2:1:1)など。

徳島県の補助制度の仕組み

新型コロナウイルス感染症の影響により、離職を余儀なくされた方や収入が著しく減少した方を対象として、セーフティネット住宅に関する家賃低廉化事業を創設。

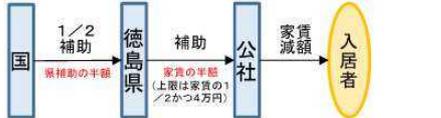
1-1. 市町村が家主に補助を実施する場合(市町村負担なし)



1-2. 市町村が家主に補助を実施する場合(市町村負担ありの例)



2. 徳島県が徳島県住宅供給公社に補助を実施する場合



最大補助戸数

- 20戸程度(令和2年度)

入居者の要件等

- 次の全てを満たすこと。
- (1) 新型コロナウイルス感染症の影響による離職、病気等の事情により、収入が著しく減少(収入減少割合が概ね20%以上)していること。
- (2) 入居者(世帯)の月収額が15万8千円以下であること。
- (3) 住宅扶助(生活保護制度)や住居確保給付金(生活困窮者自立支援制度)を受給していないこと 等

補助制度の活用事例(藍住さくら団地)

○対象

セーフティネット住宅(藍住さくら団地)に入居する世帯等であって、新型コロナウイルス感染症の影響により離職又は収入が著しく減少(月収が15万8千円以下)し、かつ、住宅扶助(生活保護法)又は生活困窮者住居確保給付金(生活困窮者自立支援法)を受給していない世帯

○実施内容

- 家賃を半額に減額
- 減額後の家賃例:14,100円
- (定期借家賃貸住宅の1室)

○実施戸数

管理戸数100戸中、団地内の空き家10戸等を想定。

○申込受付開始

令和2年5月1日(金)



出典:徳島県住宅供給公社ホームページ

項 目

awaもくよんプロジェクト  
(県営住宅新浜町団地建替事業)

もくよんHP



重点テーマ

- 重点テーマ1:「新たな日常」への対応
- 重点テーマ2:「カーボンニュートラル」への貢献
- 重点テーマ3:「住まいのレジリエンス」の確保

実施年度

令和2年度～令和3年度: 設計コンペ(提案募集はR2.2.28～)、基本設計・実施設計業務  
令和3年度～: PFI方式による住宅及び地域貢献施設の整備・管理

課 題

- 県営住宅新浜町団地(改良住宅)は、建設から数十年が経過し、入居者の高齢化、建物の老朽化への対応と、居住室の広さや整備などの居住性能を改善する必要性が生じていた。  
→ 12棟288戸について、平成15年度から順次建替えを進め、最後に3棟72戸が残っていた。
- 一方で、新築工事は大きな財政負担を伴うため、円滑な事業化にあたっては、単純な建替ではなく、他の事業主体のモデルとなるような先導性を有することが求められていた。

対 応

- 残る3棟72戸を、入居世帯の減少も見据え、27戸に集約するとともに、余剰地を活用した地域貢献施設(事業者提案)の整備を併せて行う「小規模団地PFI建替モデル」として事業化
- また、令和元年6月施行の建築基準法改正により、木肌に直接触れられる「あrawし」による「木(もく)造4(よん)階建て」が可能となったことから、全国に先駆けてこれに取り組み、「気候変動対策」に積極的に取り組む本県の姿勢を示す「先進的な木造モデル※」とすることにした。  
※ 木材は、利用時における二酸化炭素の貯蔵量が多いなど、温室効果ガスの排出抑制の観点から、コンクリートなどに比べて優れた材料である。
- さらに、県内の建築業界に活性化に資するよう、設計部門に関しては、「才能ある建築士が世に出るチャンス」を提供しつつ、県内外の建築士事務所が協力することで「県内に新たな技術の導入や定着を図るチャンス」を生み出す場として、「設計競技」を通じて事業者を選定



新棟イメージ(提供:内野・島津・カワグチデザイン設計共同体)

効果など

- 設計競技により、「住宅セーフティネット」の役割を果たしつつ、「カーボンニュートラル」に貢献するモデルを求めたところ、42件もの応募をいただき、建築業界の活性化に寄与することができた。
- 令和3年12月には、PFI方式により新住棟及び地域貢献施設の整備・管理を行う事業者を選定。令和5年2月の新棟完成に向けて、引き続き事業の進捗を図ることとしている。

## 参考資料

(事業の各段階のホームページ)



県営住宅新浜町団地建替事業「awaもくよんプロジェクト設計競技」について

awaもくよんプロジェクト設計競技\_\_作品集について



PFI方式による「awaもくよんプロジェクト(徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業)」  
に係る要求水準書等について

PFI方式による「awaもくよんプロジェクト(徳島県新浜町団地県営住宅の建替等事業)」  
入札について

