

## ③環境と共生しながら住み続けられる ～持続可能な暮らしを実現する～

### 環境と共生する住まいづくり

【現状・課題と論点】

【対応の方向】

【検討すべき事項】

(参考)これまでの主な取り組み

#### 住まいの長寿命化・高品質化 (新築住宅市場)

- ・愛知県の長期優良住宅(一戸建て)の計画認定戸数は全国第1位:  
累計 10,164 戸(2010年8月現在)
- ・愛知県の設計住宅性能評価書(一戸建て)の交付件数は2009年度から全国第1位:
- ・愛知県の住宅エコポイントの発行戸数(新築)は全国第1位:  
累計 3,649 戸(2010年8月現在)
- ・減失住宅の平均築後年数:  
日本約 27 年・愛知県約 28 年(2008年)  
アメリカ 55 年  
イギリス:77 年

⑩長く使い続けることができる高品質な住宅の建設・維持管理を促進するため、どう取組めばよいか。

○住宅性能表示制度や長期優良住宅などの一層の普及・促進

○計画的な維持管理と住宅履歴情報の蓄積を促進

- ・人口変動(高齢化)や地域的な変動(衰退)による都市部への人口増加等に対して、住宅市場を通じた取組を確立(海道委員長)
- ・劣悪な住宅の建替を徹底的に促進し、将来に向かって長持ちする住宅に更新していく取組(馬場委員)
- ・償還期間の長い住宅融資(H21研究会)
- ・住宅事業者・消費者双方へ必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化(オブザーバー)
- ・新築時からの住宅履歴情報(いえかるて)の蓄積・活用体制の整備とこれらの啓発・普及(齊藤委員・事務局)
- ・行政が情報サービス機関となる又はそれらで構成する推進協議会等の事務局となる「愛知版いえかるて」の整備(齊藤委員)
- ・業界団体等と連携した住宅性能表示制度や長期優良住宅の普及促進(事務局)
- ・可変性(スケルトン・インフィル)を備えた住宅の普及促進(事務局)
- ・住宅性能表示制度、防犯優良マンション制度、CASBEE あいち、子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドラインなどを総合的に活用した愛知版優良マンション登録・表示制度(事務局)
- ・エリアマネジメントなど住民・地域主体による維持管理体制の構築支援と、これをサポートするコミュニティマネージャーの育成(齊藤委員・事務局)
- ・建物単体よりも先に長生きできるまちづくりへの取組(馬場委員)

- ・消費者・事業者への住宅性能表示制度、長期優良住宅の周知・普及
- ・高質な住まいづくりの情報提供
- ・構造安全性に係るピアチェック、指定確認検査機関等の体制強化(住宅品質の確保)
- ・環境共生に関する事業者・消費者への普及・啓発
- ・愛知県リサイクル資材評価制度(あいくる)
- ・愛知県建築物総合環境性能評価システム(CASBEEあいち)の開発
- ・「愛知県建築物環境配慮制度」の創設・運用
- ・「あいちエコ住宅ガイドライン」
- ・住まい手サポーター制度
- ・子育て世帯に適した住宅・住環境ガイドライン(2008年)

## ④ 様々な住まい方が選択できる ～良質なストックの形成と活用を図る～

### 良質な住宅ストックの形成と円滑な流通・ニーズに応じた多様な住まい方が選択できる環境の整備

【現状・課題と論点】

【対応の方向】

【検討すべき事項】

(参考)これまでの主な取り組み

#### 既存住宅・リフォーム市場

- ・愛知県の住宅事情(2008年):  
住宅ストック数 3,132,900 戸  
1世帯当たり住宅数 1.12 戸  
空家率 11.0%  
持ち家率 57.8%  
共同住宅率 45.9%  
木造住宅率 49.5%
- ・愛知県の空き家戸数は引き続き増加:  
2003年 333,400 戸→2008年 343,600 戸(3.4%増)
- ・愛知県の既存住宅の流通割合は 1 割程度で推移し、全国よりも 2 ポイント程度低い傾向:  
愛知県 10.1% (2002年)  
全国 12.3% (2002年)→13.5% (2008年)
- ・中古住宅にしなかった理由(全国)は、  
新築に拘った 74.8%  
隠れた不具合が心配 38.5%  
リフォーム費用が割高 37.6%  
耐震性など品質が低そう 36.7%  
設備などの老朽化を懸念 35.8%。
- ・愛知県の持家に占める増改築数の割合は増加:  
10.7% (2003年)→24.9% (2008年)
- ・住宅の改善計画のある世帯における改善計画の内容は、増改築の割合が最も高いが、5 年前より減少(2008年愛知県):  
増改築 34.1%  
家を建て替える 23.4%  
家を購入する 23.2%
- ・住み替えや住まいの改善が実現困難な理由(2008年愛知県):  
適当な相談相手(専門家)や適切な施工業者・仲介販売業者に関する情報が得にくい 11.7%  
住宅等の物件に関する適切な情報が得にくい 9.5%  
住環境や住宅性能に関する情報が得にくい 5.9%

⑪ 既存住宅ストックを有効に活用し、住まい手がライフスタイルや世帯状況等に応じた住宅を的確に入手できるような市場環境を整備するため、どのような取組が必要か。

○ 既存住宅の流通促進

○ リフォーム・リノベーションの活性化

- ・退職後は持家を賃して自分の生活に合った住宅へ移るなど、60歳からの住まいの確固たるイメージがまだないため、ライフステージに応じた居住モデルを作成(丸山委員・H21研究会)
- ・民間住宅市場において、空き家などの未利用住宅ストックの活用や流通を促進(丸山委員)
- ・地域特性に即した住宅ストックの活用(海道委員長)
- ・人口変動(高齢化)や地域的な変動(衰退)による都市部への人口増加等に対して、住宅市場を通じた取組を確立(海道委員長)
- ・市場で住宅の価値が決まるため、償還期間の長い融資、収益還元価値での評価、土地建物一体の評価、建物単体よりも長生きできるまちづくり優先などへの取組(馬場委員・H21研究会)
- ・国の住み替え支援事業なども活用し、NPOや住宅業界と連携した愛知版の住み替え支援制度を構築(H21研究会・事務局)
- ・住宅事業者・消費者双方へ必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化(オブザーバー)
- ・住宅性能表示や新築時から現在(既存住宅)までの住宅履歴情報(いえかるて)の蓄積・活用体制の整備とこれらの啓発・普及(齊藤委員・事務局)
- ・行政等が情報サービス機関となる又はそれらで構成する推進協議会等の事務局となる「愛知版いえかるて」の整備(齊藤委員)
- ・取引物件の修繕履歴や劣化度を調査・判定する「愛知版インスペクション」の登録制度構築(齊藤委員)
- ・Iリアジ M1など住民・地域主体による維持管理体制の構築支援と、これをサポートするコミュニティマネージャーの育成(齊藤委員・事務局)
- ・リフォームネット、住宅相談窓口、住まい手サポーターなど、既存の情報提供・相談体制の機能拡充(事務局)
- ・耐震・環境・バリアフリー改修について、単独又は相互に関連付けた「住宅リフォーム総合ガイドブック」の作成と、これを活用した一般県民向けの啓発・普及促進(事務局)

- ・高質な住まいづくりの情報提供
- ・住宅品質の確保(構造安全性に係るピアチェック、指定確認検査機関等の体制強化)

- ・地場の大工・工務店による技術研修
- ・大工育成塾の活動等支援

- ・市町村での住宅相談窓口設置
- ・住まい手サポーター制度

- ・リフォームネットを活用したリフォーム情報提供
- ・消費者・事業者への住宅性能表示制度、長期優良住宅の周知・普及

#### 賃貸住宅市場

- ・民営賃貸住宅の住宅及び住環境に対する不満率 35.3%は、持家の 27.3%を上回る(2008年愛知県)
- ・民間賃貸住宅について、借り手と貸し手の関係で困った経験として割合の高いもの(2009年全国):  
【契約時】連帯保証人の確保(31.2%)  
【入居時】家主・管理会社の対応(37.2%)  
【退去時】修繕費用の不明朗な請求(26.7%)  
家賃・敷金の精算(27.5%)

⑫ 住まい手に安心な賃貸住宅市場の形成に向けて、どのような取組が必要か。

○ 借り手側と貸し手側との情報格差の縮小

○ 借り手・貸し手の双方が納得できる賃貸借

- ・借り手・貸し手それぞれに必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化(オブザーバー)
- ・借主・貸主の困り事相談を受け、入居から退去までを支援する仕組みの構築(H21研究会:アパート組合の取組との連携)
- ・借り手と貸し手の相互理解を深め、トラブルを未然に防止することを主眼に、借り手をゆるやかに教育していくトラブル防止ガイドライン「愛知ルール」を策定し、その普及・啓発(齊藤委員)

- ・市町村での住宅相談窓口設置
- ・住まい手サポーター制度

#### 分譲マンション

- ・マンション管理の全国共通の現状と課題は、①建物と居住者の2つの老い、②維持管理に頑張る・頑張らないマンションへの2極分化などがあり、コミュニティと資産価値の維持とそのバランスが必要
- ・愛知県内の分譲マンションの状況:  
2008年度の分譲マンションの推計ストックは約30万戸で、ストック全体の約1割を占める  
2019年度の推計ストックでは、築30年以上が2009年度の約2.7倍。築40年以上が同7.6倍

⑬ 増大する老朽化分譲マンションの適正な維持、的確な改善、さらには建替えを進めるため、どう取り組めばよいか。

○ 分譲マンション管理組合への適切な情報提供と支援の促進

- ・管理組合への必要な情報を提供する体制やツールの検討・強化(オブザーバー)
- ・マンションみらいネットの普及などマンション管理関係団体との連携(齊藤委員・事務局)
- ・マンション管理士の活用を強化(齊藤委員)
- ・マンション管理ガイドラインの策定(事務局)
- ・管理形態について、限界のきている理事会方式から管理のプロをうまく活用した管理者方式の導入に向けた啓発(齊藤委員)
- ・長期修繕計画等の立案、大規模修繕工事や耐震診断・耐震補強工事の支援(齊藤委員)

- ・マンション管理推進協議会における意識啓発等を図る活動
- ・市町村での住宅相談窓口設置
- ・住まい手サポーター制度