

第 2 回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議分科会 (住まい)

日 時 : 令和 3 年 2 月 2 日 (火)
10 時から正午まで
会議形態 : オンライン会議

次 第

- 1 開会
- 2 議題
 - (1) 愛知県住生活基本計画の見直しについて
事務局より 資料 1、資料 2 に基づき説明
- 3 閉会

議事要旨

【資料 1 「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージについて (将来像・方針・目標)」】

○委員

第 1 回分科会では、事前準備により、できるだけ被害を減らすという部分と、その後の発災時の生活ができる状態、あるいは被災した社会がちゃんと復興できるようにつながるのが重要ではないかとの話であったと思う。

キーワード・イメージ、Ⅰでは、事前の対策のイメージが強いところがあるが、被災時や復興にどう取り組むのかも含めて、被災している状態でも、安全・安心に暮らせる、あるいは復興したときのイメージとして、書かれているということか。

あと、前回、居住困難者の話があり、平時の取り組みが災害時、復興期にもきいてくるので重要だという話だったと思う。なかなか厳しい環境にいる方の話というのは、このキーワード・イメージのところではどこに入ってくるのか。Ⅱでは誰もが輝き活躍していると記載されており、安心という意味ではⅠの方に入れていると思うが、そういった方たちはどこに入ってくるのかが少し気になった。

また、個別の話としては入ってくるのかもしれないが、もう少し大きい視点のところでも出てきていいのではないかと思った。

○事務局

基本的に事前の準備が安全・安心につながるため、被災後の話も含めたイメージで考えている。もう少しそのあたりを強調した方がいいのではないかという意見だと思うので、少し検討したい。

また、住宅確保要配慮者が厳しくなってくるという話については、施策イメージの方に新たな視点として入れている部分であり、こちらも安全・安心のⅠのところに含まれていると考えている。

○委員

1点目に関しては、災害時や被災する前提で考えているということを伝える意味でも、その視点を入れておくと、本当に起きると考えて備えようという意味でもいいのかと思った。

住宅確保要配慮者に関しては、災害に限らないことで、これがⅠ又はⅡに入るのかは分からないが、イメージが伝わる場所に入れていただければと思う。

○委員

Ⅰのところについて、全国計画案の概要の中でも、例えば「近年、自然災害が頻発に激甚化」という言葉が出てくる。また、「あいちビジョン2030」の18ページで、「激甚化する風水害や南海トラフ地震への対策が求められる」ということで、激甚化する自然災害といった、もう少し危機感があり、新たな対応をしていく必要があるというニュアンスが少し出ていた方がいいのかと思う。

○委員

「地域」という言葉が出てくるが、かなり愛知県も広く、いろいろな地域が存在する。そういうある種の地域性のようなものは、どこで拾っていくのかなというのが1つ。もう一つとして、「地域」の繋がりと言ったとき、その地域の単位はどれぐらいのことか、地域はいろんな意味合いのある言葉であるため、この段階ではいいが、具体的な目標の中の記述になってきたときに、少し考えておいた方がいいのではないか。

住生活基本計画で、地域で支え合いといったときの地域のイメージは徒歩圏だと思っているが、そういうイメージのすり合わせがどこかで必要だと思う。

「支え合い繋がる」という点について、現実的にはなかなか難しい話であり、それを支援する担い手が必要になってくる。例えばセーフティネットを考えたときには、居住支援法人などが必要になるが、そのような法人が存在しない地域も多い。そういう担い手育成といったことにもしっかり目を向けていかないといけないと感じる。

「目標」について、「子育て・子育て」のところは、「子育て」を入れていただきよかったと思うが、その下を書いてある内容に「子育て」という「子供」を主語にした内容がないところで少し気になる。これから「子育て・子育て」のところを具体的に検討していく中で、考えていただけたらと思う。

例えば左のⅢのところ、働くことと学ぶことが住宅に戻ってきたというときの学びには、子育てに非常に関係してくるところで、まさに教育か学習かという話である。学習であれば「子育て」の視点であり、教育であれば「子育て」の視点である。

そういう意味で、もう少し子供の自立的な発育や成長という点での視点を持とうというのが「子育て」というキーワードを入れた意味であるため、今後、検討していただけれ

ばと思う。

【資料2「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージ（施策）について】

○委員

1 ページ目の災害への備えについて、全般的に「耐震化」が強調されている。阪神・淡路大震災のときの市街地の大火や、数年前の糸魚川でも地震時ではなく市街地の大火があった。倒壊する住宅だけではなく、耐火性能あるいは不燃化といった火事に対することが少し弱いと感じる。例えば他市事例のように、建ぺい率を60%のところを80%に緩和するかわりに準耐火建築物以上にすることや、不燃化建物については補助を出すというような仕組みをつくるなど、建替を促進させれば耐震性能は少ないものも当然向上していくため、そのような取組みを建築指導行政との連携することも検討を進めていただければと思う。

激甚化する風水害、集中豪雨ということもあるが、もう一つ、いわゆるスーパー台風という伊勢湾台風クラス以上のものが襲ってくるおそれがあるということで、「あいちビジョン 2030」では、海部地域、海拔ゼロメートル地帯が非常に広がっていると記載されている。市町村意見で、沿岸部で津波がくるときに耐震を進めても意味がなくてとの意見もあるようだが、市町村全域がゼロメートル地帯というところもある。国の計画案では、安全な住宅・住宅地の形成で「災害危険区域」とその指定を促進ということも出ている。災害危険区域は都市計画ではなく、建築基準法第39条であり、伊勢湾台風のために名古屋市臨海部防災建築条例がつくられているが、同じ被害を受けた海部地域等についても、今さらという感じかもしれないが、スーパー台風などのおそれが高まっているのであれば、少なくとも検討を始めても良いのではないかと思う。

続いて2ページ目、「子育て・子育て」、一番右で、三世代同居・近居について、「市町村の取組周知」というのがあるが、下の公営賃貸住宅への入居支援についても同様に、県営住宅以外のいろんな市町村でも取組んでいると思うので、それを出していただければよいのではないか。

3 ページ目、大きな見出し、論点にも書かれているが、「公営住宅の適切な管理と供給」について、公営住宅に限ってしまっているため、できれば、一番下にある公営賃貸住宅と変えられないか。市営住宅でも改良住宅という住宅地区改良法に基づく住宅があるし、あるいは愛知県と名古屋市の住宅供給公社が賃貸住宅を結構持っている。実は公社住宅の方が老朽化に対する取組が少ないのかなという感じがある。

またUR（都市再生機構）は民間かもしれないが、URではいろんな取組をされているので、それを素直に評価すればよいのではないかと思う。

また、公営住宅といったときに、この中に書かれているのがほとんど県営住宅のことである。愛知県がつくる計画なので、県営住宅についてということが多いと思うが、愛知県下だと市町村住宅が老朽化したままの木造であったり、コンクリートブロックでつくった簡平・簡二と呼ばれる住宅など、非常に低水準というか、そういったものがまだまだ残

っている。そういう市町村営住宅を含めたストックとしてどうあるべきかについて、もう少し書き込んでいただければと思う。

○委員

「次期あいちビジョン」を見て、ゼロメートル地帯のことが結構書かれている。ゼロメートル地帯の被害を減らすには、耐震化や、防潮堤などで浸水を防ぐことなどがあげられるが、液状化は本当に防ぎづらい。

「浸水被害・土砂災害の危険がある地区への対応」で液状化と書かれているが、東日本大震災のとき、千葉の方で起きた問題で、共同住宅、あるいは個別の宅地の問題など、なかなか修理が難しく、復興に時間がかかる。直接的に命がというところではないだろうが、新しい家を建てるときは液状化対策をするなど、耐震化と併せて対策できるようなところを入れるといいと思う。面的なものというより、建物対策として必要なのかと思う。

質問になるが市町村研究会の中で、「沿岸部等で津波がくるところで耐震化を進めてもあまり意味がない。土地が高いところで耐震化を促進するなど、地域の実情に応じて取り組む必要がある」というところがよく分からないのだが、どのように考えればよいか。

○事務局

これは津波がくる地帯を抱えている1つの市の意見である。いろいろな考え方があり、津波がくる前に家が壊れたら逃げられないという意見も当然あると思うが、優先度の考え方として、このような考え方もあるのではないかという意見として受け取っている。

○委員

何を優先するかの話で、命と考えるならば、揺れが先に来るので、むしろ危険性のあるところの耐震化を高めて、しっかり避難できることを優先すべきだと思う。一方で、単純なストック被害ということを考えるのならば、このような話もあるのかと思う。たぶんこの計画をつくるスタンスの問題だと思うので、その点を整理した方がいいと思う。

また、何度も同じところで災害が起こってつくり直しという話があったが、ここを考えるためには、もちろん平時の都市計画や立地適正化計画のこと、あるいは事前復興計画のことにかかってくると思う。今、事前復興に関しては他県でもガイドラインをつくっていると、ビジョンの策定の推進という記載にとどまっている。このビジョンについては、土地利用を考えたビジョンのことと、地域再建のことを考えたビジョンと両方あると思うので、もう少し具体的に書けるといいと思う。

質問になるが、愛知県では災害公営住宅がどのくらい必要になるかの試算をしたことがあるか。

○事務局

応急仮設住宅については、県全体で3万191戸の需要が発生すると予測をしている。

○委員

応急仮設住宅ではなくて災害公営住宅についてはどうか。

○事務局

災害公営住宅については、手元に資料がないため、この場では答えられない。

○委員

あまり試算しているところはないと思う。前回、必ずしも仮設住宅をつくらなくても復興、生活再建をする方法はあるのではとのご意見があった。そのような場合に、どのような方法があるか、避難場所から住宅再建・調整となるため、どれくらい公営住宅として提供できるのかが住宅再建のスピードに関わる。愛知県の都市化の状況や人口などを見ると、建設型公営住宅だけでなく、借上げ公営住宅の提供が発生してくると思う。

もう一つ、教えていただきたいのだが、今、公営住宅で借上げはどの程度あるのか。

○事務局

現状で借上げ公営住宅は、愛知県営住宅としては存在していない。

○委員

東日本や阪神・淡路では、全てを建設するのではなく、借上げ型で対応している部分もある。人口減少していく中で、方法の多様性を検討する意味でも、どれくらい公営住宅が被災して必要なのかというあたりでもいいので試算してみるといいのではないか。

特に今、仮設住宅の戸数を答えていただいたが、みなし仮設、借上げ仮設住宅こそがかなり多くなると思う。その時に、そのままその住宅を借上げ公営住宅にできる、あるいは日本ではなかなか直接はできていないが、家賃補助という形で生活再建を促していくなど生活再建のルートの多様性を検討されるといいのではないか。発災後に全部建設するとなると膨大なストック抱えることになるし、そもそも土地がないため、生活再建自体は遅れていくことになると思う。どのように被災した人の住環境を再建していくのかというところの方法的なものを検討していただければと思う。

○委員

最初の「危機に強い住まいづくり」のところ、一番最後の「人にやさしい街づくりの推進」というところで、先ほど地域というのはどういうイメージかと聞いたが、そのときに徒歩圏という、ある地理的範囲のことを考えると、徒歩圏の中での生活、就労、場合によっては学習というものがこれからどれくらい実現できるかということが課題になるのではないか。

これは次のページの「子育て・子育て」のところにも関わるが、「子育て・子育て」のところの中項目で言うと5番目の中に、「テレワーク用のワークスペース」ということが書かれている。在宅勤務や在宅学習が始まった中で、そのためのスペースの確保が必要というのは確かにあるが、現実問題として、現在の住宅の中でそれを確保するのはなかなか困難であるということと、今後新しく住宅を取得するときに、そのスペースまで見込んだ、

これまでよりも面積の大きな住宅を取得するようになっていくかどうかは、非常に市民側からすると負担が大きい。

そう考えると、もちろんテレワークのある部分は自宅の中で行うだろうが、必要に応じて徒歩圏の街中に、そのための支援拠点のようなものが生まれてくるのが現実的ではないのかということ、住宅販売をしている方と話をしたときに、同じようなことを言っていた。

これは住宅そのものではないが、生活圏とか居住環境を考えたときに、徒歩圏の中で、どのように、就業や学習、もちろん生活支援もそうだが、こういう拠点が用意されてくるか、もしくは用意されているかということが、生活もしくはテレワークの質を考えると非常に重要になってくるのではないかと思う。

それから、3枚目の「高齢者・セーフティネット」のところで、「民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善の推進」の中に「地域の実情に応じた柔軟な事業の推進」とある。これは委員等の意見の「福祉拠点のタイプは様々であり……」というところに対応しているという説明だったのだが、公営住宅の建替時の福祉施設の計画の考え方だけではなくて、街全体として捉えておく必要があると思う。現実には公営住宅がない街で、どのように多様な高齢者ニーズに応えるかが必要になってくるため、この位置に書いてあってもいいが、「人にやさしい街づくりの推進」というところにも関連してくるキーワードではないかと思う。

人にやさしい街づくりは、愛知県が30年近く行ってきた施策であり、当初はかなりハードウェアの、例えばバリアフリーなど、そういうことを実現する施策、もしくは表彰制度だったと思うが、もう少し住まい方、地域での生活の仕方、そういうところはかなり広がった概念、施策でもあるので検討いただきたい。

○中部地方整備局

1枚目の災害のところ、災害公営住宅について、手法を検討する際に民間の住宅を使う借上げ公営住宅という制度が現状あるが、これに加えて、セーフティネット住宅についても、次年度から、被災者の方が入ったときに災害公営住宅並みの家賃になるような補助を入れられるような仕組みができています。これも含めて検討いただくと、より広がった議論ができるのではないかと。

2つ目、同じ災害のところで、ゼロメートル地点の災害危険区域を指定することも含めて検討をしたらいいのではないかと話があったが、国の方でも、特に水害に対応するために、住まいの方でどのように対応できるのかということで、災害危険区域の議論が行われており、ホットな話題になっている。危険区域に指定された場合に、浸水対策をするときの住宅側の改修に対する支援メニューや、住宅局が実施している補助の中で、危険区域に立地する住宅についてインセンティブをやめて、逆のインセンティブをつくって、移転を促すような動きがあるので、そのあたりもあわせて検討するといいたいと思う。

3ページ目、高齢者・セーフティネットについて、民間活力の導入を含めた計画的な公営住宅の建替や改善のところで、赤字で書かれている「地域の実情に応じた柔軟な事業の推進」については、目的外利用でもっと柔軟に取り組んだらいいのではという意見があった

と思うので、これは建替だけではなく、管理の部分についても、地域の実情に応じて柔軟に事業をすすめていくといいのではないかと。

最後にもう一点、特段、施策のイメージには書かれていないが、住生活基本計画については、特に最近、住宅の分野に限らず、かなり幅広い分野をカバーする計画になっており、他分野との連携についてどのように考えるのか整理した方がいいのではないかという意見が、新技術・まちづくり分科会でもあった。特に新技術やまちづくりはそうだと思うが、高齢者・セーフティネットのところも、福祉との連携や、最近だと法務省と連携して、罪を犯した方の支援について、再犯防止施策と連携して、その方の住まいの確保をどのように支援していくのかという議論が出ている。これについても、国の方からそういった他分野、福祉とか再犯防止の分野との連携について、住生活基本計画の中でうたってほしいという通知も出ているので、是非この中で、検討いただければと思う。

以上

第2回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議分科会 (ストック)

日 時 : 令和3年2月1日(月)
10時から正午まで
会議形態 : オンライン会議

次 第

- 1 開会
- 2 議題
(1) 愛知県住生活基本計画の見直しについて
事務局より 資料1、資料2に基づき説明
- 3 閉会

議事要旨

【資料1「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージについて(将来像・方針・目標)】

○委員

資料の真ん中あたりにある「キーワード」というものと、右側にある赤文字の「主なキーワード」というのは別物だと思うが、右側の「主なキーワード」が、今後、国の全体の計画が出た後に整理し、県計画の中でアクティブになっていくキーワードだと思えばよいか。

○事務局

そのように考えている。

○委員

左側の青字のキーワードのⅡのところ、脱炭素や次世代への継承など、温暖化対策の記載が何も入っていなかったもので、右側のキーワードが将来的に生きていくということであればそれでよいと思う。

【資料2「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージ(施策)について】

○委員

4ページ目について、愛知県は長期優良住宅認定数が多いが、これは圧倒的に戸建てが多いからであり、共同住宅は主要都府県に比べたら少ない。これから、長期優良住宅の改

正案が国会に提出されるはずだが、その主な論点として、共同住宅の長期優良住宅の認定が難しいということで、共同住宅を認定しやすいように改正していくという国の方向もある。

愛知県は、戸建ての認定戸数については圧倒的に多く、総数としては全国1位であるが、一方で共同住宅は少ないため、これから国が共同住宅の長期優良住宅について認定を進めていくという中で、モデルケースになると捉えられると誤解されると思う。

右の方のキーワードで共同住宅について「一層の普及」とすると、今の段階も普及していて、更にとというイメージがあるので、この文言が誤解を生むと思う。むしろ愛知県については、共同住宅の長期優良住宅の認定をどう促進させるのかというのがキーワードになるのかと思う。

長期優良住宅の普及について、大手ハウスメーカーでは仕様が整っており、税優遇があるため、ほぼ100%認定申請している。むしろ小規模な工務店など、そちらの方が建築の大部分を占めているので、どう小規模な工務店について啓発していくのか、サポートしていくのかということが、キーワードになると思う。

6ページの空き家について、本学が文科省のブランディング事業に認定された経緯で、名古屋市の空き家の分析を行った。名古屋市内の分析なので、愛知県と広げてよいか分からないが、東京と比べると地価が比較的安く、名古屋市に住みたい人が多いためか、普通の老朽化していない空き家については購入されており、不動産市場にのっているという分析結果が出た。ただし、腐朽・破損のある老朽化した住宅は、不動産市場にのっていないという分析結果が出た。腐朽・破損のある空き家の所有者は、それを解体や、改築をするのはかなりお金がかかりハードルが高いので結局放置されているような状態のようである。

したがって、右側のキーワードにある空き家所有者に対する意識啓発は重要だが、空き家全体に広げると総数が大きくなってくるので、むしろ強調すべき点について、腐朽・破損のある空き家に集中して、それをどう除却していくのかが重要かと思う。特に「腐朽・破損のある」というところを強調されるといいのかなと思う。

○委員

6ページの流通促進の分野に関して、「施策のイメージ」の大項目(仮)で、「住まいが円滑化に流通する環境整備」という文言について、中項目以下の全体の具体的な視点や項目を見るにあたり、内情を知っている人は「環境整備」という文言に対してイメージはしやすい部分はあるかと思うが、人によっては「環境」という言葉自体がとても定義が広いため、「環境」という言葉だけでも色々な受け取り方があると思う。そのあたり、もう少し具体的な、アクションに何かつながるような言葉にする方が施策としてより行動的になるのではないかと感じた。

分野の空き家について、前回分科会の際にワンストップでという話も少しコメントをしたが、空き家の所有者1つをとっても、どのような空き家を抱えているかによって働きかけは必ずぶん変わってくるのではないかということ、今日の意見を聞いていて感じている。

人それぞれ持っている空き家の状況、所有といっても近くに住んでいるのか、遠方にいるのか、元々住んでいた住まい手との関係など、中を紐といてみると事情が違うことがあるかと思う。そのあたりも含め、ある程度類型化をした上でのアクションというところに施策として落とし込めるとより良いのではないかと思う。

○委員

〇〇委員も指摘した、用語の定義がはっきりしないものが散見されることが気になる。一例として、6ページの「リフォーム、リノベーションの推進のための県の役割にはどのようなことが考えられるか」に関し、「リノベーション」は元々用途変更・用途更新を含んだリフォームという意味で使われていたが、最近の市場では大がかりなリフォームや格好の良いリフォームの売り方のネーミングで使われている。リノベーションが用途変更を伴うかどうか分かり難かった。特に空き家について、建物の住宅をそのままリフォームをするのであれば、リノベーションではないと思うが、場合によっては本来のリノベーションもあり得るとも思うため、用語を使い分けていただけるとありがたい。

6ページのリフォームに大工の確保が大事だとあるが、4ページの環境に配慮した優良な断熱、防湿、気密性能などをきちんとやっていく工務店レベルの設計者、大工の質の確保やサポートがこれから必要になると思う。全国的に、ZEH（ゼッチ）などの非常に高性能な建物がある程度安価に建てようとする、ハウスメーカーが非常に強いし、将来的なサポートの安心感というものもあるので、ハウスメーカーに客が流れていく傾向がある。それ自体がいいか悪いかはいろいろな意見があると思うが、これから先、国の全国計画案にもある「木造化」を推進していくという流れが必ず起こってくる。これは脱炭素、炭素固定のために、従来使ってきた他の建材を木（もく）に戻していくということであり、地方の工務店のスキルが非常に期待される。

なおかつ、愛知県は優良な木造の生産地が非常に近くにあり、豊田市方面では実際に木材が産出できる地域もある。そのような地場の木を利用した木造住宅を優良な品質で建てて供給し、優良なストックを次世代につなげていくためにも、工務店レベルの大工の質の向上が必要だと思う。

6ページについて、長期優良住宅の認定制度、住宅性能表示制度、CASBEE など、非常にたくさんの認定制度や仕組みの制度がある。これは本来こんなにあるのはいかなものかと思うが、それは置いておいて、実際に家を買おうと思っている人が見たときに、それぞれどこがポイントで、何が違うのか、なかなか分かりづらいと思う。資料に「インターネットの活用」という文言もあるが、まさにインターネット上で、物件に対して各制度の取得状況の一覧表みたいなものが出てくると、もう少し分かりやすいと思う。

インターネットの活用について、前回のストック分科会でも申し上げたが、文字やPDFの表が出てきても分かりづらいため、GISのような可視化のレベルからワンストップのサービスを提供するところまで、県が対応していくことがこれから必要になってくるのではないかと思う。

資料1の説明時に言及されなかったが、国土交通省の新たな住生活基本計画案の概要という資料では、デジタル・トランスフォーメーション（DX）の話がかなり濃く書かれて

いる。今赤字になっている「インターネットの活用」は、今後国の計画が固まってくるに
応じて、表現を国に合わせていく必要があると思う。インターネットの活用のところをう
まくデジタルの表現に変えていただくと同時に、全ての分野、リフォーム、リノベーショ
ンや流通のところだけではなく、空き家、特にマンションの管理など、必ずしも人間がや
らなくてもいいような業務も整理していくとよい。また、現在議論をしているところが国
の方向と柔軟に合うように、キーワードと割り振りを、縦割りではなく横にネットワーク
として繋げていっていただければと思う。

○事務局

文言整理については、事務局で今後進めたいと思う。

補足について、資料7ページ、「新技術・まちづくり分科会」の、地域産業・新技術の
分野で、下から3つ目の部分、リノベーション産業の話があるので、紹介させていただく。

「リノベーション産業というのは、これから中古流通やストックという意味で重要にな
ってくる。このリノベーションとリフォームの違いをきちんと意識しなければならない。
単にハードを更新して市場に供給していくのみでなく、中古なので、それなりに限界はあ
るが、手を入れ過ぎず、付加価値をどう生み出していくかを考えているのがリノベーショ
ン産業で、首都圏では、ハードを直すのみでなく、いかにソフトの仕組みを組み合わせな
がら、コストをあまりかけずにランニングを重視していくような形で、リノベーション産
業全体が進んでいるが、中部圏でそれが普及しているかという点、必ずしもそうでない。
全体の潮流の中で、リノベーション産業をいかに愛知県の中に引き入れ、ストック対策に
つなげていくのかという点では、地域産業を育てることにつながってくる。そこに、地域
の技能者の方の活躍というところも含めて新しい役割を考えていければいいのではない
か。」という意見もいただいている。

もう一つ、大工の育成についても触れられている。中項目の上から2つ目のところに
「住宅関連事業者が連携した住まいづくりの支援」ということで、地域ネットワークによ
る大工技能者確保・育成の取組みが行われている。

木造の話もあり、中項目、下から2番目のところに、「住宅建設における地域産材の利
用促進」ということで、「県営住宅建設における地域産材の研究な利用の推進」を行って
いる。

最後、左側の真ん中の【市町村研究会】、一番下のところ、木造を推進している市町村
も出てきているということである。

他の分科会の意見も含めて、今後、言葉や定義を整理し、計画につなげていきたいと思
う。

○住宅金融支援機構

長期優良住宅について、制度始まって10年程度なので、中古住宅として流通している
ものは少ないかもしれないが、この先、特に物件が多い愛知県でだんだんと流通するもの
が増えてくると思う。流通する時点で、その住宅が長期優良住宅なのかどうかについて、
例えば認定している所管行政庁が証明するような仕組みがあるのかを伺いたい。

長期優良住宅の税金面でのメリットは何年か経つとなくなってしまう一方で、点検やメンテナンスをし、記録を残す義務はずっと残る。点検等について所管行政庁がランダムにチェックをするという仕組みになっていると思うが、人によっては税制優遇の期間は過ぎたし、点検等は面倒だから認定をやめようという人もいるかもしれない。また、単純に新築の時点で認定通知書を受け取ったが、20年、30年経ち紛失してしまった人もいるかもしれない。

そのような場合に、流通する時点で、長期優良住宅かどうかを、どのように証明するのかが気になるので、証明する仕組みがあるのかを伺いたい。

また、この先、流通の際に長期優良住宅が他の住宅よりも少し高く売れるようなことがあるのかについて、調査がされるといいと思っており、市場で評価されることがわかると、新築時に取ろうというきっかけにもなると思う。特にマンションは、立地がよければ売れてしまうこともあり、あまり制度面でのメリットをマンション業者は感じてないと思うので、そういったところにも認定を取得するきっかけになったらいいなと思うので、長期優良住宅が流通面でメリットがあるという調査がいずれ行われるといいなと思う。

○事務局

長期優良住宅は30年間維持管理することとなっている。国から依頼があり、5年ごとに認定された方にアンケート調査に答えていただいている。その時に該当物件の所有者の変更や、売買があった場合については、県の方で調査し、所有者の変更の場合には「承認継承」というものを出していただいている。

○住宅金融支援機構

例えば売主である所有者が、認定通知書がなかったとしても、その時点で再発行ができるということでしょうか。

○事務局

認定書の再発行ではないが、認定書を取ったという証明を行っている。

○委員

まさにこれからデジタル化していかなければいけないアイテムなのかなと思う。

以上

第2回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議分科会 (新技術・まちづくり) 議事要旨

日 時 : 令和3年1月27日(水)
10時00分から11時30分
会議形態 : オンライン会議

次 第

1 開会

2 議題

(1) 愛知県住生活基本計画の見直しについて

事務局より 資料1、資料2に基づき説明

3 閉会

議事要旨

【資料1「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージについて(将来像・方針・目標)】

○委員

キーワードの一番上、「地域で支え合い繋がる」と記載されているが、望んだときに、誰もが支え合って繋がるのが「できる」という可能性が大事だと思う。イメージのところで「暮らしている」や「支え合い繋がり」と断定的に記載されているが、「繋がることができ、暮らしていける」ということがイメージとしてあるべきだと思う。

同様に2番目についても、「輝き活躍している」とあるが、「活躍できる」のような、可能性を育むような方向に持っていくための住宅施策だと思うので、そのような意識の持ちよう表現にしてもらいたいと思う。

また、「高まる魅力」とあるが、「高まる魅力」だと何もしなくても高まっていくという感じなので、書くなら「高める魅力」ではないのかなと思う。

Ⅲの「メガリージョン」について、リニア関係で今後もますますこの地域の魅力が高まり、選ばれ集うまちであるべきだという方向で書かれているが、コロナの状況がまだ数年続きそうで、単純に今までのように人が集まり、賑わいがあればいいという環境ではなくなってきた。今後、2年、3年続けていく必要がある新しい生活様式という視点も、これから考えていかないといけないのではないかと。目標のところに繋がるのかもしれないが、少なくともこの1年で、東京では人が外側に出て行く動きがあり、それに対し地方都市にも人が入ってくる動きも出てきた中で、愛知県では転出者が増えていることを考えると、産業都市構造の都市というのはこういうときに非常に弱いということがある。そこを踏まえると、Ⅲのところを強めるためには、もう少し従来とは違った文化的な施策、

例えばまちづくりで言うと、景観や歴史的市街地保全、アメニティづくりのところに相当力を入れていかないと、Ⅲのような話にはならないということがこの1年でよく示されたのだと思う。

Ⅲの書きぶりは、言葉としてはいいが、内容的にかなり弱いのではないか。よほど施策を考えていかないと現状ではかなり難しいのかなというような感じがする。

○委員

言葉の書き方として、もう少し広く捉えられるような可能性がある書き方があってもいいと感じた。Ⅲで示されたイメージだけだと、コロナ禍において補いきれていないところがあると感じた。都心だけでなく、国内のどこに住むかを含めたということも、このコロナの状況で、少し当初考えていたこととは違うことも起こっているのかなと思うので、その点が気になる。

資料一番右側について、最初から示されていたキーワードも多くあると思うが、意見を踏まえて少し変わってきたキーワードがどこなのかわからなかなので、委員の意見等、その点の説明があると資料としてわかりやすいと思う。

○事務局

資料右側のキーワードは、全国計画の中間取りまとめ案から引っ張ってきたセンテンスが多くなっており、そのセンテンスそのものが全て重要などころではあると考えている。その中でも目標を設定するにあたって、視点として特に重要だと考えているところを赤文字にしている。ただし、今後、目標を組み立てるにあたって、このキーワードがそのまま全て文章になるということではないと考えている。

○委員

左側のキーワードの「高まる魅力」という書き方が少し気になる。これでは背景だけを書いているので、どういうまちをつくりたいかということについては、「魅力を高める」という方向で書かないといけないと思う。事務局は、スーパー・メガリージョンやジブリパーク等で高まっていくという背景の方と、それに伴ってまちの魅力を高めなければいけないという話と両方ここに込めていると思うが、この書き方だと背景だけが出ている感じがする。背景としての「高まっている魅力」と、それを受けて歴史まちづくりや、文化性を高めるなど、本当に選ばれるためにいかに魅力を高めないといけないかと両方あるはずなので、背景を受けて「魅力を高める」というところを出さないと結局選ばれないという点について、論理的な構成を考えた方がいいと思う。

「選ばれ・集う」ということについて、人が密に集まるという意味なのか。東京一極集中を是正して中部の方に人に来てもらい、選んでもらって、多くの人に愛知に住んでもらうという広い意味なのか、その辺りを整理して使う必要があると思う。

一番右側の分科会のところで、「団地再生」というくりがあって、その下に「持続可能で賑わい・うるおいのある住宅地の形成・再生」という言葉があるが、団地再生よりも広い概念が下にあることが気になる。まちづくり分科会の議論の範囲を見ても、例えば中

心市街地・都心居住や、都心居住と郊外居住とのバランスをどうしていくかなど、そういうことが全て「持続可能な住宅地の形成・再生」に入ってくるのだろうと思う。その中に「団地再生」も入ってくると思われるので、今後、その辺りの概念整理をしていただく必要があるかと思う。

○中部地方整備局

委員が言ったことと重複するが、コロナ禍でつくる計画として社会情勢の変化を踏まえなくていいのかということについて、国の全国計画の検討においても、もともとコロナに対応する話は補足的に書かれていたが、今回の全国計画案の段階での見直しの中で、一番メインのテーマとして、「社会環境の変化の視点」が選ばれており、国の方向性もそういった形になっている。

1点質問で、今の社会環境の変化のところに関係するが、国の今回の見直しの内容は、事務局からも説明があったように、基本的には組みかえということで、これまで議論してきた視点を少し整理し直して計画にしているところがメインだが、1点、追加されている部分がある。住宅産業において設計や維持管理のプロセスの中でデジタル化をどう進めていくのかについての視点が示されている。こういった内容は、今の愛知県の計画で、これまでの議論の中でもあまりされてこなかったことかと思うが、このあたりについて、今後どういうふうに考えていくのか、あるいは現状の考え方について、もしあれば説明いただきたい。

○事務局

住生活産業のデジタル化などについては、1月18日に国の住宅地分科会で示されたばかりということもあり、今までの検討や今回の資料には反映できていない。今後、検討していきたい。

【資料2「新たな愛知県住生活基本計画の体系イメージ（施策）について】

○委員

最初に7ページでは、居住者の利便性や豊かさを向上させるということと言うと、住生活産業の発展だけではなく、一番肝心なのは住宅そのものの供給計画を考えるシステムをつくっていかないと答えにならないのではないかという感じがする。所得レベルで中間層が抜けて、下方の人が住める場所が限られてきて、その人たちの住宅を住宅産業が提供しようとする、比較的地価の安い調整区域などでの住宅供給はなくなる。どういう場所に、どういう住宅を、という施策というのは、そういうものとも切っても切れないため、単に産業を発展させればいいのかという話ではないというのが認識である。

なかなか日本の構造だと書きづらいが、例えば英国では、ローカルプランというマスタープランがあり、そのかなりの部分は実は住宅供給計画で、住宅ニーズの調査を綿密にやっ、どの部分に、どういうタイプの住宅を入れるか、今後何年間でつくっていくかという計画がある。そういうことが国の方針として本当は必要だと思う。

個別のところでは、「景観に配慮した市街地の整備」では、街なみ環境整備事業の促進というよりも、景観計画をつくるということで、「景観法の適用」というのを入れた方がもっといいと思う。下の歴史的市街地についても、地区計画制度というのは必ずしも歴史的市街地だけにかけるものではないので、ここでも景観法や「歴まち法(歴史まちづくり法)」をできるだけ各自治体が積極的につくり、魅力を上げるという施策を進めた方がいいと思う。

それから、8ページについては、団地再生でここをくくるのはかなり無理があると感じる。むしろ「居住地再生」みたいなものがあてはまっていて、例えば都心居住、調整区域居住、低・未利用地活用、あるいは中山間地の集落など、そういうものの1つに団地というのがあると書かないと施策のイメージのところは埋まらないのではないかと思う。

それから、3番目の「地域共生・多様な住宅地・新しい住まい方」というのは分野としてはわかるが、結局、地域共生社会づくりといったときに施策のイメージがよくわからない。ソフトみたいな課題の頭出しをして抽象的な施策のような課題のようなものを出すのか、ちゃんとしたやることを書くのか、少し考えないといけない。多様な支え合いとか、この話でいくと、例えば外国人とどう共生するのか、学生街というのか、英国で言うところの“ステューデントアイデンティフィケーション”という言葉があり、学生街のまちづくりをどうするのかという1つのカテゴリーである。名古屋や豊橋など、下宿とかアパートに住んでいる学生たちを1つのカテゴリーとして捉えて、そういうもののまちづくり、住宅供給みたいなもので考えるということもある気がする。

それから、最近、保育園とか小学校の存在が迷惑だということで苦情がよく来るということがあるが、これは考えを変えた方がよくて、そういうものを中心にまちづくりを進めていくということを改めて出してもいいのではないかと思う。

○委員

1つ目は、いろいろな既存の仕組みなども示してあり、とても分かりやすいが、実際の例えば技術や仕組みを運用する面のことがあまり書かれていないところが多いと思う。いろいろな技術の開発や制度の話はあるが、それがどうしたら実際の利用に繋がるのかというところが分かりづらい項目が目立つ、気になるなというふうに思う。何を書くのかというところ、そこは書くことじゃないのかもしれないが、実際に利用とか周知に繋がるところがはっきり分からないと感じた。

それにも少し関連するかもしれないが、高齢者、最後のところにも繋がるが、例えばリフォームの話や、新しい暮らし方、要支援などが必要かというのが、いろいろなページに書かれているが、高齢者や弱者という立場に立ってみると、この制度を使おうとか、この人に相談しなければいけない、ということ自体、なかなか利用が進まないところもあると思うので、一括で何でも話せるような地域の窓口のようなものができてくると良いと思う。

8ページ目の団地再生については、資料の委員の意見で、評価システムの開発とか集中的に研究する仕組み、少なくとも実態把握からはやった方がいいのではないかということについて、そのとおりで感じたのだが、その意見に黄色マーカーがついてなくて、既存の全国住宅団地再生連絡会議の紹介など、結局事例紹介というところにとどまって、

今後、根本的に考えていくには少し不足しているのではないかと思う。

9ページ目のところでは、「地域」といっても必ずしも許容性があるわけではない話や、過度に集中が加速化してしまうことも課題である。

○委員

他の分科会の守備範囲に比べて、この分科会の守備範囲の施策が薄いなというのが今回すごく印象的だった。おそらく従来、住生活基本計画の守備範囲としてあったところを超えた課題がここの中に入っているからなのだろうと思われ、それに対応した施策がたぶん従来からの引っ張りでは出てこないだろうと思う。今までは、住生活、住宅政策の範囲とは思っていなかった分野の話を書いていかないと、対応した施策が書けないというところがあるのだろうと思われるので、自分たちの守備範囲ではない部分もあるかもしれないが、結局連携しなければいけない話がたくさん出てくる。そういう連携についてどこまで、どう書くかというのを今後少し整理していかないといけない。

7ページに関して、3つ大きなくくりをしているが、「柔軟な働き方や新技術の活用による新しい住まい方の実現」というものに対応した施策がほぼ出てないところはもう一回見直さないといけないと思う。特に新技術では、何を押えて、それに対応した施策は何なのか。それがAIなのか、自動運転なのか、ドローンなのか、「Society 5.0」で言われているようなところに、ここで何らかの対応を示すのか示さないのかというところの議論がなく放っておかれているので、そこの議論はしておかないといけないと感じる。

それから、この中項目のところ、ここに景観とか歴まちが入っていることについて違和感があり、ここで言っている課題とは少し違うかなという感じがする。8ページの団地再生のくくりで何を取り上げるかという話で、ここは団地再生ではなくて、住宅地そのもののあり方みたいなもの、おそらく都心居住と郊外居住とのバランスや、そこからさらに中山間地の居住をどう見るかなど、そういう居住地選考みたいな話があり、それぞれの対策、それぞれの持続可能性みたいなところを考えていかないと、いろいろな課題を受けきれないだろうと思う。居住地選考の中でそれぞれの課題を解決する一方で、それぞれの魅力を高める、選んでもらえるようにするところで、例えば景観とか歴まちなどもあるのだろうと思われる。課題解決と魅力向上や選択性を高めるとかというところで、住宅地再生のカテゴリーをしっかりと立てて、その中に団地再生も含んで議論しておく必要があると思う。

9ページ、ここも施策が非常に薄い。ここも結局何を書かなければいけないかというところが非常に見えにくいという話もあったが、住宅政策で言うと、これまではサ高住やセーフティネットで受けるような話がメインだと思うのだが、それだけでいいのかというところ。先ほどワンストップ型の相談窓口みたいな話もあったけれど、今回、厚生労働省が社会福祉法の改正を行って、地域包括の考え方を大きく変え、強化してきたという流れもあり、来年度からかなり大きな施策転換があると思う。重層的な支援構築をするという新しい概念も出てきていて、地域のさまざまな課題を全部レイヤーで重ねて、それを一括で財源も一元化していくような、すごく大胆なことを言っているが、それをどうやって地域で実現するのかは、まだよく分からない。

おそらく住宅政策との連携も相当しないと実現しない話で、厚生労働省の施策の中に地域づくりとの連携みたいな話も入ってきており、相当競合領域になってきている。今回の厚労省の施策体系の大きな転換というのをきちんと受けて書かなければいけないで、本省の方もそれを考えていると思うのだが、愛知県の方でもしっかり考えていただく必要があるかなと感じている。

今回は大きなくくりの話なので、以上のような整理の仕方のご提案をさせていただくが、入ってくる施策が相当多岐にわたるので、特にまちづくりは市町村施策になってくるが、県がどこまで書くのか、他分野との連携が必要になってくるところを愛知県の住宅部局がどこまで書くのかというところの整理が必要になってくると思う。