

第3回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議

日 時 : 令和3年8月3日(火)
10時から正午まで
会 場 : 名古屋銀行協会 402号室

次 第

1 開会

2 議題

(1) 愛知県住生活基本計画 2030(素案)について

事務局より 資料1に基づき説明

(2) 成果指標(案)について

事務局より 資料2に基づき説明

3 その他

4 閉会

議事要旨

【資料1 愛知県住生活基本計画 2030(素案概要)について】

○委員

全国計画との比較しながら、気になった点を3点ほど述べさせていただく。

方針I、目標2～4の部分を対象別にまとめたということで非常に理解がしやすいが、全国計画に入っている多世代共生、コミュニティといった考え方が目立たなくなっている点が気になる。目標8あたりに入ると思ったが、「多世代共生」ということも入れた方が良い。

2点目として、全国の目標で、「福祉政策と一体となった」という単語がある。今度の素案でも福祉と一緒に取り組むとは思いますが、単語として「福祉政策」を入れると、インパクトがあって良い。

3点目として、目標7に該当すると思うが、今、ウッドショックが非常に話題になっている中で、ウッドショックを踏まえた地域材の供給体制など、ウッドショックの現状も踏

まえていて良い。「ウッドショック」という単語を入れるかはわからないが、現在コロナのことが文章として入っていることを考えると、文章にいれてもよいかもしれない。

○委員

2ページ目の下の各団体との連携について、この中に金融機関がないことに違和感がある。住生活・住宅については住宅金融機関と切っても切れないものがある。住宅ローンを組み際に、住宅を評価するのは主に金融機関であり、公的団体の中に住宅金融支援機構が入っているが、それだけではなく、民間の金融機関がどう評価していくかが重要になってくるため、可能であれば金融機関を明示した方が良い。

2点目、空き家対策について、素案では目標8の中に入っており、確かに空き家はどこの部分にもかかわってくるが、目標8は魅力と住みやすさとなっている。空き家で迷惑をかけているものがあるので、住みやすさの維持向上のために空き家を除却の促進をする観点から入れていると思う。しかし、空き家は除却も重要だが、目標6の維持管理・ストックの形成のところで、県民が住宅を維持管理し、空き家にしない意識を持つことも重要であるため、ここにだけ出てきたことに違和感がある。

○委員

将来像について、「住まいとまちの安全性を高め、危機に備えていくことをめざします。」とあり、もちろん命を守るために安全性を高めることは重要だが、被災を前提として、住まいと住生活という視点から言えば、各フェーズで、住まいが確保されていることが求められている。

4章も県全体に対する災害に備えて、「被災後の迅速な復旧・復興に向けた方策検討・取組の推進」では、仮設住宅のことが出てくるが、どちらかと言えば、とにかく住居を安全にするという感じになっており、フェーズに合わせて、住居をどう確保していくのかを検討されているのだったら、それがわかるように書いた方が良い。

一方で、これは自然災害だけでなく、他のことと組み合わせて方針を決めているので難しいと思うが、「安全」・「安心」という言葉がセットで使われると、自然災害に対しては、「安心」すると逆に危険というところがあり難しい。例えば方針Iでは、「安全・安心で『健やかな暮らし』をまもる」とあり、他のところとセットなのでいいと思うが、「危機に備え、命と健康が守られた安心な暮らしの確保」の箇所については、組み合わせが難しい。

第5章で、どこか地域を定めるということなので、災害という現象が起きるということを、何らかの視点で反映させられると良い。

○委員

方針Iの目標1で、「大規模」という言葉が使われており、確かに大規模災害の際は、色々大きな問題を生じるが、大規模でなくてもかなりの被害が生じることがあるため、それが全く入ってないことはよくない。

また、自然災害の他にも、例えば愛知県では、東部丘陵地に亜炭坑があり、その上に住宅があり、さらに最近高層マンションが建ってしまうという問題や、あるいは熱海の事例が適切かはわからないが、残土処理なのか、仮置き場といったものに対して、愛知県下では今適切に処理されるとは思うがその辺が心配なところである。

2章の「本県の県営住宅の管理戸数は」に関して、参考資料1に、県営住宅について、18 ページに建設年別の戸数が掲載されているが、市町村営住宅についても含めて頂きたいと考えている。名古屋市営住宅は、県営住宅とほぼ同じぐらい建替えは進んでいるが、その他の市町村営住宅はかなり老朽化していて、設備面や断熱性が、あまり良くないものも多く残っている。その辺について、市町村の責務としてお願いしたい。

参考資料1の14ページのところで、愛知県の居住面積水準について、これも全体のほうで誘導居住面積水準の割合が非常に良いと言っているが、最低居住面積水準未達は6%を超えており、まだ残っている。何十年も前から0%にしていくことを掲げながらもまだ残っている状況にも関わらず、今回触れられていないことが気になる。

最後の重点供給地域について、郊外部の市街地で、「厳に限定する」とされているが、整備するときには良好な住宅地であったとしても、例えば開発許可指針において、最低敷地面積が200㎡だったものが160㎡に後から変えられてしまうこともある。今、瀬戸市の菱野団地においても、戸建住宅の敷地分割により、狭小な宅地が供給されることになり、緑のある環境でなく、前面が駐車場といった景観面でも好ましくないことにもなり、良好な住宅地が保たれなくなることは残念に思う。

○委員

全体的に見て1点気になったのが、リニアがなくなっていることである。ポスト・リニアに向けた、リニア開通前・後という10年を考える住生活基本計画であれば、その中で居住地選考、都市間競争の中で住宅・住まいづくりのあり方をどうするのかという視点と、施策との結びつきを表しておいたほうが良い。

各論として、日頃関係しているニュータウン対策と空き家対策の関係で2点申し上げる。ニュータウン対策、空き家対策のいずれも目標8に書かれている。(1)の書きぶりが、果たしてこれでいいのかなと感じた。具体的な施策などを見ると、比較的小規模なものも含めて実態を把握した方がよいという議論を受けて、市町村の郊外住宅団地の実態把握等という形で記載がされているが、そういう記述の中で、大規模なニュータウンにおける総合的な対策、総合的なまちづくりの推進といった観点が抜け落ちてきていると思われる。そのあたりが抜けないように施策の書き込みも含めて考える必要がある。

(1)の②で、「住宅地づくりの促進」の前に書いてあることは、言葉が羅列されていて、一体何をあらわしているかわからない。身近な圏域が一体どこにかかっているのかわからない。色々なことを書こうとしていて、住宅地づくりにどう係るのかわからなくなっているが、先ほど話があったように、例えば多世代共生や持続可能な住宅地づくりといった、もう少し大きく括るような方向性があるかという点が出てくると良いのではないかと感じる。

翻って、第2章のニュータウンに関する記述について、資料1の下から5行目で、「大規模住宅団地においては、住宅、産官学連携により、高齢者の移動支援や見守りなど先端技術を活用した取組」と書かれている。大規模住宅団地の問題は、もちろん移動弱者に対する対策などは現在出ている課題への対策としてはあるが、団地再生においては、ミクストコミュニティに向けてストックをいかに改善していくのかという大きな問題に取り組んでいる。移動弱者の問題だけという視点で、自動運転などからめた先端技術の実証実験みたいなものが前に出ていると、この問題はあまりにも矮小化されていないかと感じ

るため、ニュータウン対策については、もう少し大きな考えで書いた方がよい。

最後に空き家対策について、目標8(2)の書き方が、危険空き家の除却中心の空き家対策として書かれている。国では、目標7で、除却と利活用の一体的推進と書かれており、ここに大きな差がある。空き家対策については、空き家特措法で、危険空き家対策が表に出るような形で書かれており、市町村の空き家対策計画においても除却が中心になりがちで、利活用の部分が薄くなってしまふ。むしろそれが問題で、そこも含めて一体的な対策が必要で、さらに予防的なストック対策を含めて、総合的にやっていくのが空き家対策であると考え、**「空き家対策の推進」**とせっきく書かれながら、利活用の観点がここでは抜けて、ストック対策は別のところで書かれている。一体的、総合的にやらなければいけないという意味で、ここでしっかりと一体性をもって書かなければいけない。そのように書くと、目標8と全体が結びつきやすくなってくることもあるため、空き家対策については再考いただきたい。

○委員

最初に、参考資料2の全国計画との関係で、目標5の住宅確保要配慮者のところで、「福祉政策と一体となった」と全国計画に記載されていることについて気になっている。これはおそらく社会的包摂といった、英国などで行なわれている施策を日本でもやりたいということが根幹だと思うが、従来のような、単に公営住宅で弱者支援するというだけでなく、もう少し踏み込んだ意味合いが強いと思うので、愛知県でも、そのような取組を今後進めていただきたい。

それから、全国計画の目標8②には「新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長」という書き方に対して、愛知県のほうは、(1)、(2)が少し弱い気がする。しかしながらそこに書き加えて、具体的に何ができるのか、中身を入れ込めるかという話もあるため、一概に言えないのかもしれない。

参考資料1の目標1の(2)のところで、他の委員から大規模盛土造成地の話があったが、大規模盛土造成地の第1次スクリーニングは、おそらく県が主体でやっており、県が音頭をとってやれる分野ではないかと思う。例えば豊田や春日井などは非常に箇所が多く、ない市町村は全然ないようだが、谷埋め型は3,000㎡以上を対象面積としているため、それを下げると数が相当たくさんあると思うので、そのあたりの目配せが必要なのではないか。

あと、空き家対策のところで、市町村に対する情報提供等だけでいいのかということがある。特定空き家問題に限らない分、何が一番重要かということ、宅建業者や、司法書士など関連の方のグループをつくり、いかに連携させていくかが鍵となる。そのあたりのノウハウを県が率先して入れていく仕組みを入れないと動かないため、取組が進んでいない自治体をサポートするような、アドバイザーを県が派遣して指導するということまで踏み込んでやる対策が、今後、必要なのではないか。

○委員

大きく指摘したいことは3点ある。

まず、これまでの議論である程度整理されてきてはいるが、まだ用語や表現に不備が散

見される。例えば、資料1の5ページ、方針Ⅱの目標5のところの、目標5の見出しが「カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現に向けた住まいの質の向上」となっている。カーボンニュートラルと脱炭素社会はほぼ同義であり、分かりやすい表現ではない。

次に、目標5(1)の①住宅・住宅地における省エネルギー性能の向上の3点目で、「住宅用太陽光発電施設、HEMS、燃料電池、蓄電池等の新技術の導入の促進」とあるが、この4つは、10年以上前から普及しており、今や当たり前の技術である。また、HEMSは太陽光発電の管理の関係で必要なものであり、直接的に省エネに資する技術ではない。その下に「低炭素まちづくり計画の作成」と記載されているが、「低炭素」は古い表現で、今は国の施策でも「脱炭素」となっている。同様に、「省エネ」という言葉も多用されるなど、全体的に過去の資料をそのまま使い回している印象を受ける。陳腐な文章にならないよう、特に進化の速い分野については、正確な用語の使用をお願いしたい。

同ページにおいて、③「炭素貯蔵効果の高い木材利用」とあるが、炭素貯蔵効果の高い木材とはどんな木材か、あいくるや地元資材を使うという意味で使われているのではないと思うので、このあたりも正確に書いた方がよい。

2点目は指標について。現状値と目標値に関連して、同ページ右下に「総合的な環境性能に配慮した住宅・建築物(S.Aランク)の建築件数の累計」がある。累計数だと除却がなければ増えるのは当たり前なので、絶対値ではなく何割がこのランクだという割合で示していただきたい。この下の「ストック数」についても、数を出すことは大事だが、やはり割合等を出していただきたい。可能な限りで、全体を通じて検討いただきたい。

3点目は、愛知県環境局で「あいち地球温暖化防止戦略2030」の取組活動のためのカーボンニュートラルの活動が活発化していると聞いている。2050年や2030年という将来に向けて、なんとなくよくなっていけばよいという雰囲気では計画とはいえない。局を跨いで連携した上で、ここには書けないかもしれないが、細かいロードマップを作成し、愛知県としての姿勢、取組というのを統一見解として持っていただきたい。

○中部地方整備局

3月に決定した全国計画の内容を踏まえて項目ごとの対応を整理されていると思うが、本日の委員のご意見も踏まえ、具体的な施策等も含め、改めて全国計画の内容を確認いただくと良い。

目標5の(1)の③の3点目の「低層住宅や中高層建築物等の新たな分野における木造・木質化の普及促進と技術者育成」について、低層住宅は現在でも木造の割合が高いが、ここはどういう意味か。低層の非住宅であれば木造の割合が低い。

○委員

第5章の重点的に住宅供給や住宅地供給を図るべき地域について、今3つ類型が挙げられているが、特に③、郊外部の新市街地が非常に気になっている。先ほど他の委員からも話があったように、今、郊外部の問題としては、ニュータウンなど、既にでき上がっている住宅地をどうしていくかということが非常に重要だと思う。そこに「新市街地」とあるのは、これをどのように捉えたらいいのか。さらに「地域の資産となる優良な市街地の形成が見込まれるものに厳に限定する」とは何を言っているのか。これは国の計画にも書いてあると理解しているが、愛知県の場合、具体的にはどういうところがそれに該当する

のかがイメージしづらい。ともすると、既存の郊外住宅地とも、ある意味バッティングになるのではないかというような気もするし、そのあたり、どのように考えたらいいかというのが一番大きな点として指摘したい。

あと1点、目標3の「高齢者の健康で安全・安心な暮らしの確保」で、サ高住の供給促進と適正な管理があるが、私の認識ではサ高住の供給というのはかなり飽和的な状況になっていると思う。特に2030年から愛知県でも高齢者の人口が減少し始めるということを見ると、事業者がその事業を始めるには事業期間が短くなっている。つまりなかなか参入しづらいという市場状況にあるのではないかなとも思う。そのあたり、どういうふうに捉えているのかについてコメントがあればお願いしたい。

それから、もう1点、木材利用の関係で、県営住宅の集会所等に木材利用とあるが、県営住宅そのものの木造化は考えないのか。例えば県内でも、美浜町などで、町営住宅の木造化を実現している。集会所だけでなく、そういう場合はPFI等で行われるような建替え事業で木材利用も図られてもいいのではないか。

○事務局

まず、空き家について、全国計画との整合も考えた上で、空き家の直接の事務は市町村事務になるため、県が直接空き家に関する取組を行うということではなく、市町村のサポートという立場で、まちづくりの中で整理できないかを考え、目標8に入れている。健全な空き家は活用するというのが、空き家対策の全体の中でうまく結びついていないという指摘だと思うので、どこまで整理できるのかを検討させていただきたい。

また、福祉施策の連携についても、いろいろなところに散りばめているが、少し弱いという指摘かと思うので、どこまで検討できるかも含めて検討させていただきたい。

また、災害の話については、都市計画法の改正等により、浸水等の区域において制限が厳しくなるという状況があるので、開発許可で適切に運用していきたいと考えており、全体的に、5年間で計画を見直ししている中で、今回どこまで書けるかということも含め検討させていただきたい。

また、「安心」や、「環境」に関する言葉遣いについても、もう一度整理させていただく。

次に、重点供給地域の③については、ニュータウン開発など主に郊外部で整備する大規模な区画整理等の既存の事業を考えたものであり、新たな事業については、①や②で拾うことを考えたもの。なお、愛知県では随分前から、ニュータウン開発はないため、③で設定をすることはあまり想定していないが、この辺は、市町村によく趣旨を説明した上で照会を行ないたい。

次に、木造住宅の低層住宅については、大工の担い手が不足している等もあり、そういった部分もサポートできればという視点で、木造住宅・低層住宅というところを記載している。必要に応じて検討させていただきたい。

○委員

第5章の③に関して、そのような方針ならば、なぜわざわざ上げるのか。読む側からすると、ある違ったメッセージとしても捉えられるので、このあたりが非常に気になる。

【資料2 成果指標（案）について】

○委員

目標2で、満足度も大切だが、何か他に数字等で目標が掲げられるものがあると良いと思う。例えば目標2の(1)の①の「県営住宅の整備推進」というのがあるので、このあたりを数値にすることや、(2)①の「セーフティネット住宅等の登録促進」の登録数など、満足率だけでなく数値で表せるものが、この目標2のところだけ欠けている。

○委員

目標値設定は、いつも悩ましいところだが、1つ全体的なこととして、それぞれの指標がどこを代表しているのかの整理をどう考えているのか。例えば目標1や2の分野、その中に(1)や①、②とある。目標値は、例えば両括弧のところを対応している等、どこに対応してきているのかをある程度考えながら整理したほうが良い。基本的な考え方としては、例えば両括弧の数字に対応して1つずつ設定されているとか、何か基本的な整理の考え方があったほうが良いと思うので、そのあたりの整理の仕方を考えたほうが良い。

細かいことだが、目標8の「良好な市街化への更新・整備」の指標で、対象が再開発と優良建築物等整備事業だけだが、その他の事業は含まず、2つの事業に限定しているのはなぜか。

またそれらは採択ベースなのか、完了ベースなのか。「なされる」というふうな書き方だと採択ベースみたいに見えるが、実績だと完了ベースのほうが良い。そうすると、「なされた」との記載になるので、その辺についてどのように整理されているのかが気になった。

○委員

目標1の指標について、上2つが継続で、下が新規だが、2番目は継続で、協定の締結団体数が増えるのは良いと思うものの、これで足りているのか、足りてないのかというのは、どう評価できるのか。特に協定については協定した先が被災自治体で奪い合いになる点もあり、ただ増やすだけでは不十分ではないか。目標1の3つ目も、当該指標は全国計画においても定められているが、そもそも浸水対策をしなくもいい自治体もありそうなのでこのままの評価でよいのか。

○委員

目標6の「マンション管理セミナー・研修会の参加者数」について、マンション管理セミナー・研修会の参加者数というのは、目標として少々弱いのではないか。マンション管理適正化法が改正されて、きちんと管理が運営されているマンションを自治体が認定する方向になっていると思うので、そういった認定数などに改新されていくと良い。

○委員

こちらの資料3ページの令和3年度で決定された国の全国計画指標を見ると、一番下の割合で出されている3つ、「住宅性能に関する情報が明示された住宅の既存住宅流通に占める割合」「25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合」、「住宅ストックのエネルギー消費量の削減率」が非常に重要な指標である。目標6を検討するにあたり、この3つの指標はぜひ愛知県でも入れていただきたい。

○委員

管理不全空き家数を新しく指標に加えたということだが、国のほうの目標値は管理不全空き家数 20 万物件となっている。実際の空き家は、例えば雑木繁茂が相当ひどい部類のものは、刈ったら改善するが、また繁茂がひどくなると状態が戻ってくる、結局何をカウントして、実績とするのかが見えにくい。そういうのを除き、特定空き家の除却を進め、更地にするということであるならば、そもそも特定空き家に至らないようにするための空家等対策計画とも矛盾するということもあり、ここの指標の設定が難しい。

それから、5章のところで、重点的に凶るべき地域を設定するのだとすると、それについては目標値をつくるのかについて、どのように扱われるのかも少し疑問に思う。

○委員

目標 2 のところで、一定の断熱性能と遮音対策について民間賃貸住宅に求めているが、やはり住宅セーフティネットの基本である公的住宅についても現状民間賃貸住宅よりは高い値だとは思いますが、さらに上げていくということを検討していただきたい。

○住宅金融支援機構東海支店

さきほど、ウッドショックの話があったが、これは地域材というよりは、もう少し広い意味で、国産材を使う等の観点になる。タイトルでいくと、地域材が必要なので、少し話が違いますが、ウッドショック対策でもう少し違う観点が入ってくるべきではないか。

○委員

目標 8 のところに「住生活基本計画を策定した市町村数」がある。住生活基本計画は、国民や市民の生活目線で、居住地などを考えていくものなので、非常に重要な計画だと思っており、県だけでなく基礎自治体でもと思うが、一方で基礎自治体は策定義務がないため、どうやってこれを策定する方向に持っていくのか。本日の県の基本計画の素案の中には、具体的にどのように促していくのかという内容もなかったと思うので、指標に挙げるのはいいが、具体的な方策が必要ではないか。

○事務局

まず、この指標がどこに対応しているかという部分については、少し整理させていただく。

基本的にこの指標は、全国計画の指標を使えるものは本県の指標に持ってきているが、県レベルで少し数値を把握することが難しい部分があることも聞いているため、そういった部分を何かに置きかえることができないかという視点で、この資料 2 が構成されているとご理解いただきたい。まだ検討の余地はあると思うので、今後、目標値等を設定していく上で、数字が拾えそうな部分については、もう一度精査させていただきたく。