

第 1 回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議 議事要旨

日時：令和 2 年 10 月 16 日(金) 10 時 00 分から正午まで

場所：ウィルあいち 2 階 特別会議室

- 1 愛知県あいさつ
- 2 委員等紹介
- 3 座長あいさつ
- 4 有識者検討会議・分科会と、愛知県住生活基本計画 2025 の見直しについて
事務局より 資料 1-1、1-2 に基づき説明。
- 5 議題
 - (1) 住まい・まちづくりを取り巻く現状
事務局より 資料 2-1 に基づき説明
 - (2) 見直しにあたっての論点について
事務局より 資料 2-2 に基づき説明

議事要旨

【資料 2-1 について】

○委員

P37「郊外住宅団地の分布」について、国土交通省のリストをもとに「郊外住宅団地」を示しているが、実感では県下の 1～2 割程度の団地しか把握できていないのではと感じている。

2013 年の小松先生の論文の調査結果に、旧住造法団地として 19 団地のリストがあるが、そのうち、2 団地しか含まれていない。

旧住造法の団地は、開発当時に特定行政庁に申請を行っているはずなので、特定行政庁への調査で、対象団地を把握できると思われる。郊外住宅団地のボリュームはもっと大きいことをしっかりと認識してほしい。

○事務局

状況を確認の上、次回以降に報告する。

○委員

本県は長期優良住宅の認定戸数が多い。これは、県民の所得水準が高いこと、認定される水準のハウスメーカーの住宅が多く供給されている結果と理解してよいかと。豊かな愛知の現状を示すデータといえる。

空き家率が 1 ポイント下がっている一方で、その他空き家が増加し、賃貸空き家が減少している要因、背景はわかるか。

○事務局

具体的な要因ではないが、空き家の状況は、全国と同様の傾向である。

【資料 2-2 について】

○委員

ストックの担当として、ストックを中心に述べる。

検討を分科会で行う仕切りのため、縦割りの分け方に無理を感じている。例えば、住宅のスマート化の検討は横の連携がなければ効果が小さくなる。大きな人数ではないことを踏まえ、横の情報交換を増やすことを意識して検討を行いたい。

P3「高齢者のセーフティネット」について、バリアフリーと良好な温熱環境の確保が並列で示されているが、温熱環境を維持する断熱をしっかりすることが中心。エアコンで室温を調整するのではなく、住宅としての断熱性の確保が必要である。高齢者が住むから温熱環境を整えようではなく、赤ちゃん、子育てにおいても家が冷めるとつらい、いろいろなところで基本的な断熱がなされていることは人間が生きていく上で基本的なことだと思う。

このことは、日本は大変遅れている。2020年に義務化されるはずであった、省エネ法の断熱性能の義務化もなくなってしまった。

省エネ性能を把握するデータとして、太陽光発電と二重サッシの有無のデータを使っているが、これは補助金が交付されるためにデータが把握されているためである。壁の断熱化や屋根の断熱化がそれらの前にあり、これとは別に、太陽熱給湯などは、8から10年で投資回収できるもので、日本の給湯負荷の大きいお風呂のお湯は、高齢者にも必要なものである。今後は、お金をかけずにもっと快適に暮らせる断熱性能の向上を、マンションでも集合住宅でも戸建てでも充実させていく必要がある。

断熱によって冬の室温を18度に維持できる住宅は、冷暖房や給湯などにかかるランニングコストが低くなる、いわゆる燃費が良くなる。購入者は、車の燃費は情報があるので、気にするが、住宅の燃費はわからないという状況にある。

流通する市場で、省エネルギー性能がお金としてどのように返ってくるかといった情報提供が非常に大事であると思う。

ドイツでは、エネルギーパスという制度があり、住宅の年間の冷暖房コストが標準より何割安く済むなどの情報が、一目で分かる証明書が中古住宅市場では出回るので、省エネ改修後の方が高く売買できる可能性もある。このような情報の提供は、県レベルでもできることなので考えていただきたいと思う。

○委員

愛知県は女性より男性が多いため、今後、男性単身世帯が増えていくと考えられる。一方で、高齢者しか単身では公営住宅に入れない。かつては、住宅供給公社やURも若者単身向けがあったかと思うが今はないのではないかな。

そこで、社会実験として公営の所得枠の中で若年単身者向けを何戸か確保しておいて、地域の町内会活動などに参加するなどといったレポートの提出や面接を行った上で、入居できるような取り

組みができないか。公営住宅が社会福祉施設化すると、活力が低下してしまうのでそういう意味で青年や中年の男性単身者の入居を考えていただけないかと思う。

高経年マンションで、名古屋圏は、小規模、借地マンションが少なからず存在する。管理の適正化というが、管理組合もないところが結構多いので、その辺りをどう考えるか。定期報告では、東京都は共同住宅を義務化していると思うが、愛知県も定期報告での義務化を考える必要があるのではないか。

P5空家について、県独自の展開として岐阜県では、代執行の費用は本来所有者に請求すべきであるが、土地の売却で回収しきれない場合は、県である程度面倒みている。こうした取組も参考に何か考えてもいいのではないか。

良好な市街地の形成、愛知県では、私道を建築基準法の2項道路と認めていない。接道がないので建て替えができない、問題市街地に対して、連たん設計制度、横浜や神戸でやられているような、面的な誘導対応を考えていただけないか。

○委員

まちづくり分科会をどうやって進めるか、他の分科会との重複を整理する必要があると思う。団地再生、中山間地、エリア、空間という観点からそれぞれの分科会の問題を統合化していく観点でまちづくりをとらえていけたらと思う。

もう一つ住生活産業について、データはまだまだ十分入っていない。とらえ方は難しく、いわゆる建築、不動産など従来型の住宅産業から新しいライフスタイルまで相当な範囲が入ってくる。住生活産業の愛知県の弱みをしっかり見つめてそこをどう評価するか、そのためのデータをしっかりそろえて議論したい。

高蔵寺ニュータウンに関わる中で、居住地性能に関して大きな問題2つあると思っている。

一つは中古住宅ストック流通の問題、もう一つは人の移動の問題である。中部圏では中古住宅流通マーケットが暖まっていない。貸し手、借り手の意識が低く、そこを担う産業が十分育っていない。関東圏と比べて中部圏の中古住宅事情は温度が低いと思う。そこをどう高めていくのか重要な課題と感じている。

非常に数多くの戸建て住宅団地が愛知県に限らず中部圏にはたくさんあり、結構ひどい問題が起こりつつある、ここをどう真剣に捉えていくか。商業、生活サービス施設が抜け、空き家が多くなり、場合によっては交通手段がなくなって、どうなってしまうのかということは、郊外住宅団地などは問題の最たるもので手のつけようがない部分がある。ここで何らかの解決策を見出していかないとかなりひどいことになることになるので、真剣に取り上げていく10年だろうと思う。今年、国土交通省の補助で、高蔵寺ニュータウンの調査をしているので、できればフィードバックしながら議論を進めさせていただければと思っている

次に、広域的な人の動きの話をしていただく。従来、ポストリニア、リニア開通後の人の流れを考えて、発言してきたものの、少し絵空事っぽいこともあったが、今回のコロナで同じ問題を扱わなければならないとなり、急に身近になった。

大都市から地方へ、都心から郊外へこういう流れが、従来のコンパクトまちづくりと別な話で人の流れがでてくるというところをどう捉えていくのか。ポストコロナという観点から居住地性能の

問題をどう捉えていくか、非常に重要だと思う。その場合、愛知県だけでなく隣県との関係も重要で、岐阜県、三重県などからの人の動きがでてくるのか捉えながら、居住地性能の問題を考えていく必要がある。

これからのライフサイクルは大きく変わってくるだろうと思う。

○委員

旧住造法の郊外住宅団地は7～8年前に調査したが、高蔵寺と比較してもかなり衰退状況が厳しいと感じた。

○委員

分科会のテーマは、横のつながりが大切で、切り分けが難しいと思った。他の委員から、分科会で捉えていくのはエリアの観点も必要とのコメントがあったが、私も同じ意見であり、進める際には、ここを忘れないようにやってきたいと思う。

SDGsの考え方は、大学の教育でもシラバスに入れるようにと言われるなど、必ず触れなければならないと感じている。

人口は将来確実に減っていく、この10年間ではまだいいが、その先の10年間がかなり顕著に減少する。この人口減少時代を考えれば、この10年でやっておくことが、次の10年人口減少が顕著になったときに重要であると思った。エリアで考えた時に、空き家が増える、ストック余ってくるわけで、減築などの減らすという視点をいれた方がいいのではないかとも思う。減らし方にも踏み込んでいかなければならないかなというふうに感じた。良いストックは残す、減らした方がいいところは減らす。戸建て団地は難しいかもしれないが、ニュータウンの集合住宅など減らすことを考えてもいいのではないかと思った。

7P、まちづくり担い手の創出があがっている。予期せぬ災害、コミュニケーションを取りながら快適に暮らしていくなかで、エリアに密着したまちづくりの担い手というところに、ソフト面ではあるが重要性があるのではないかと思う。

○委員

住生活基本計画では、国・県・市町村それぞれの立場があると思うが、市町村計画の指針となるような計画とあるが、市町村が計画を策定するためのビジョンとなるようにと読めるが、まちづくりは、市町村マターであって、エリア毎に考えていけばということかもしれないが、市町村をサポートできるように県が何をできる、サポートの仕方、何ができるのかはここでの議論なのか。

私は、市町村計画策定には関わったことがあるが県の計画は初めてである。県の基本計画は、市町村計画の指針・ビジョンとしてつくと捉えるのか、具体的な施策は市町村のマスタープランで示すものか。

○事務局

国の計画は住生活基本法に基づき、見直し中である。県の計画は全国計画に即して見直しを行っていくこととしており、市町村計画の指針となるものである。市町村計画は任意計画であるが、問

題意識の高い市町村は計画を策定している。

住生活基本法制定の際の衆議院、参議院においては、市町村が住宅政策に主体的・積極的に取り組めるよう、都道府県との連携協力など配慮する旨の附帯決議が行われおり、県の計画を踏まえて市町村においても地域の実情に応じた具体的な計画を策定して欲しいと考えている。

○委員

市町村の計画策定を進めるための県計画とのことだが、身近なところで、空き家対策で国の補助金を使えないものがあるといった話も聞いているのでお聞きした。

次に、資料1-2に市町村に対し意見聴取を行うとあるがどのタイミングか。

○事務局

11月から12月の分科会が終わったあたりでの意見聴取を予定している。

○委員

分譲マンションの質の向上について、成果指標が「マンション管理セミナー参加者数」のみである。リノベーション、建て替え推進等の指標としてこの指標のみでよいか疑問を持った。例えば、専有部分・共用部分を含めたリノベーションの状況の数値等が把握可能ならば指標として求めるのも一つかなと感じている。

要配慮者の住まいの指標として、「あんしん賃貸の登録戸数」があるが、この指標を残しつつ、なぜ登録が進まないのか等の分析の中から要因を探り、別の指標を追加することも考えられる。賃貸住宅の供給支援は、物件を持っている大家目線も必要である。利用者が安心して借りられる住まいの供給のために、大家さんを支援する仕組みも必要かなと思う。これは、ストック分科会の空き家活用にもつながるため、連携も含めて指標の設定を検討いただければと思う。

○委員

資料では、平時の災害を事前に防ぐ部分、例えば住宅の耐震化と、発災後の住まいの再建等の間の部分の視点が薄いと感じた。どれくらいの建物に対して、どれくらいの方の住まいの再建が厳しくなるのかデータがあった方がよい。持ち家なのか賃貸なのかといった居住形態の違いによってもどのように生活再建するのか変わってくる。

地域別検討の話があり、基礎自治体でもこの計画を作るところと作らないところがあるということだが、被災様相、住まいの傾向は基礎自治体、或いは基礎自治体内でも異なる。地域別の傾向を出していただくと、基礎自治体が今後を検討する上で参考になると思う。

平時と災害時、復旧復興の間をつなぐという意味では、何が事前にできるかということを考える必要があるのではないか。被災された方がどのように住宅再建されるかというところで、例えば東日本大震災のように大規模移転をするなら新築になるが、伊勢湾台風では相当数が現地再建されている。現地再建もすると考えると、新築だけでなく修理の比重も大きくなっていくと考えられる。被災した住宅をできるだけ速やか復旧するという視点から考えると、耐震改修、リフォーム、マンション改修などの平時からの修理・修繕の仕組や産業が被災後に有効となるよう、連続して考える

必要があると思う。

人側の視点で見ると、災害時は平時で言う住宅確保要配慮者がより増えると考えられる。被災によって生活に窮することに加え、平時には潜在化していた方が被災を機に表に出てくることもある。そこをどのようにケアしていくのかハードだけでなくソフトとの連携が必要だと思う。

○委員

これからの都市計画は立地適正化計画で少なくとも誘導区域の中に居住を誘導していこう、住んでいただくというなかで、そういう文言がほとんどないのが気になった。

現状では誘導区域に対して、一定規模以上で、その外に出る場合には届け出するだけなので、その効果はほとんどない状況であり、要はどういうふうにやっていくのかわからないというのがあるので、この計画においても、県の立場としてどういう方針が示せるのがあってもいいのではないかという気がしている。個々の自治体では、助成施策をいれて、ある場所に住む場合のインセンティブを与えることもやっているの、そのような話をやってはどうかということ。

2つめは、都市計画の観点で、資料に中山間地二地域居住の記載があり、そういうところに住みたい人はどこにでも来てください、需要があればお応えしますという取組のようだが、実際、例えば都市計画区域外など、どれだけ土地利用計画と整合させて書いているのか不思議な事例がある。よく吟味した上で書かないとまずいのではないか。

新技術最新技術の実装を、住まいにしていくということが書いてあるが、どういうふうにやっていくのかいま見えにくい。指針を示して民間任せなのか、思い切って県営住宅みたいなものに入れていくのか、そういう話があるのかという気がした。

コロナに関しては、キーワードとしては、「ソーシャルディスタンス」というキーワードがない。そういう観点が大事ではないか。

ソーシャルディスタンスを維持して正しい住まい方、暮らし方をするのがキーワードだと思う。例えば身近な公園とか公営住宅等公共空間などが、そのままいいのかということも含めて再度検討する必要があるのかなと思う。

○委員

コロナ対策の新しい生活様式の関係で、コロナで大きく変わったのは住宅の中で働くことと学ぶことが戻ってきたことかなと思う。そのことは、日々の生活の仕方だけでなく、都市内居住だけでなく国内のどこに住むかを含めたかなり大きな動きになっていく可能性があることを考えておかなければならない。愛知県は、来てもらえる側になれるのかどうなのかという辺りがあると思う。

自宅で働く時間、学ぶ時間が長くなったことで、自分の住まいだけでなく周りの住環境を気にするようになった。公園とか歩道とかあったかと思うが、これは当たり前の話だが、これからの時代、特にこれから高齢者も人口率が上がっていくので、もう一度、重要視されるようになってくるのではないかと思う。

基礎自治体の住生活基本計画策定に関わっている中で、市民アンケートで、問題と指摘されたことに、近所の公園とか歩道空間の歩きやすさがあった。非常に当たり前のことなので、割と住環境という言葉で片付けられてしまうが、生活が住宅の方に戻ってきているので、今一度住環境とは何

かを見直すことが必要ではないかと思う。そういう意味では、住生活基本計画というのは日常生活圏の計画と私は考えているが、住宅だけでなく居住という観点でみると歩いてまわる空間、社会サービスの水準の向上も視野に入れた計画にならないかとも考えている。

住まいの分科会に、危機に強い住まいづくりがあるが、自然災害に対することに加え、近年は夏の暑さが災害級などと評されるようになったが、健康・生命を脅かす温暖化状況が生まれつつあるということについて、住宅やまちづくりでもそろそろ考えないといけないのではと思う。高齢者の方が増えるなかで、物理的な耐震性能というだけでなく、温熱環境、それも快適なというだけでなく、生命や健康に関わるレベルでどのように対応していくかとの視点が必要になっていると思う。

同じようなことが、さまざまなバリアをいかに取り除いていくかということに繋がっていくと思う。高齢者が増えるということは、住宅の物理的な要因で、住宅の中でけがや命を落とす方がかなりいる。2025年以降に75歳以上の高齢者が増えると問題が顕在化してくるのではと感じている。愛知県は、全国と比べると高齢化率が比較的低いですが、比較的、皆さんの所得が高水準にあるうちに、ストックの質の向上あげるかということをお県としてどうするのかと思う。

さらに、これまで戸建て住宅の空き家問題があったが、今後は、集合住宅の空き室問題がでてくると予想される。愛知の集合住宅の建築は首都圏の10年遅れとよくいわれているが、今首都圏で起こっている問題が愛知県の中でも起こってくる。また、郊外住宅団地にある老朽化した集合住宅の管理不全の恐れが非常に大きな問題となってくることも考えられるのではないかと。

適切な維持管理の促進のほか、場合によってはどのように解体していくかということについて、方策を用意すべき時期に来ているのではないかと思う。

以上