

## ○ストック分科会

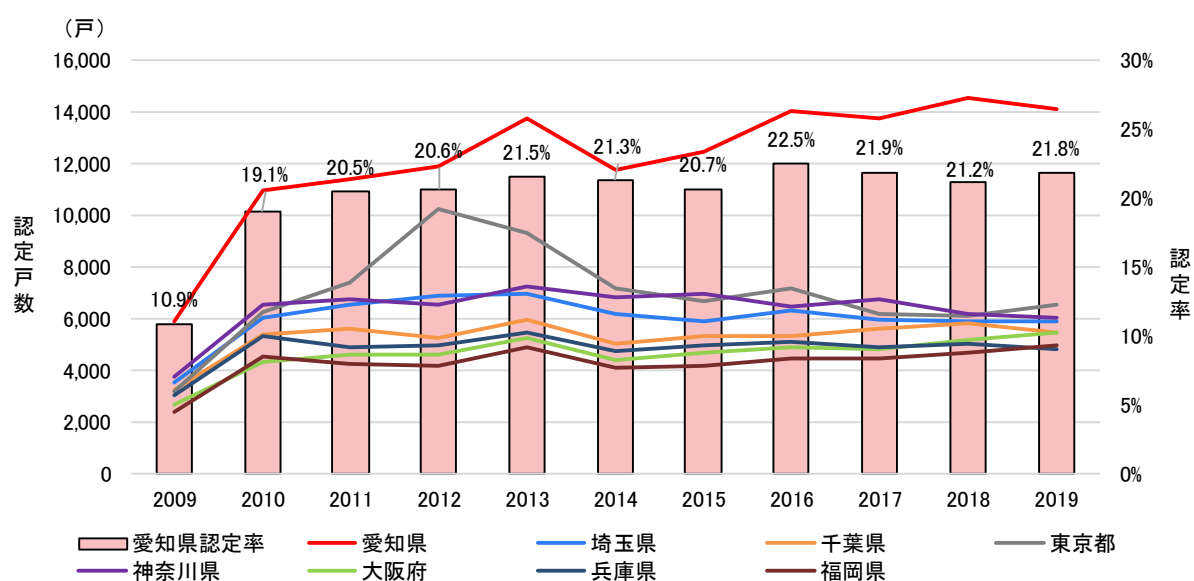
## ＜住宅性能向上・環境＞

## ①将来世代に継承できる良質な住宅ストックの形成・更新

## 1) 長期優良住宅の認定状況（第1回有識者検討会議資料再掲）

- ・令和元（2019）年度の本県の長期優良住宅認定戸数（新築）は14,098戸、認定率は21.8%である。
- ・本県の長期優良住宅認定は他都府県に比して著しく多く、平成21（2009）年の制度創設以来、11年間、全国1位を継続している。

## ●長期優良住宅の認定状況



	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	累計
愛知県	5,939	10,983	11,419	11,898	13,781	11,753	12,506	14,039	13,755	14,579	14,098	134,750
(愛知県認定率)	10.9%	19.1%	20.5%	20.6%	21.5%	21.3%	20.7%	22.5%	21.9%	21.2%	21.8%	-
埼玉県	3,536	6,090	6,544	6,954	7,017	6,239	5,915	6,355	5,972	5,886	5,893	66,401
千葉県	3,293	5,406	5,623	5,295	5,984	5,050	5,354	5,364	5,630	5,853	5,481	58,333
東京都	3,226	6,256	7,418	10,290	9,373	7,203	6,676	7,184	6,231	6,163	6,584	76,604
神奈川県	3,804	6,567	6,756	6,592	7,255	6,820	6,993	6,513	6,745	6,241	6,077	70,363
大阪府	2,685	4,366	4,631	4,629	5,283	4,453	4,726	4,921	4,833	5,187	5,513	51,227
兵庫県	3,078	5,343	4,929	5,012	5,468	4,810	5,023	5,141	4,894	5,095	4,861	53,654
福岡県	2,439	4,558	4,266	4,206	4,899	4,123	4,226	4,487	4,491	4,681	5,007	47,383

注：認定率＝認定実績戸数（新築）（戸建・共同住宅等）／新設住宅着工戸数（建て方不問）

資料：国土交通省 HP「長期優良住宅の認定実績（都道府県別認定実績（新築）」（令和2年3月時点）、建築統計年表「住宅着工統計」をもとに作成

## 2) 「長期優良住宅制度のあり方検討会」において検討された制度改定等の方向性

- ・長期優良住宅制度に対する評価や課題を整理し、長期優良住宅のさらなる普及促進に向けた取組の方向性について検討するために、「長期優良住宅制度のあり方検討会」が平成30年11月に設置され、令和2年7月に最終とりまとめが提示された。
- ・最終とりまとめにおいて、認定基準の見直しや制度の改善等が整理され、特に、新築の共同住宅については「認定基準の合理化」「住宅単位での認定」、既存住宅については、「認定長期優良住宅の流通量の増加」させるための「増改築行為がない場合でも評価・認定をする仕組み」の対応の方向性等が示された。

### ●長期優良住宅の認定基準の見直しと制度の改善の方向性

#### ① 新築住宅の認定基準の見直し

	現状・課題	対応の方向性
新築住宅	<b>①共同住宅の認定基準の合理化</b> ○ほとんど普及していない共同住宅の認定を促進するため、基準の合理化が必要である。	一省化対策 ○床面積の最小かつ厚さに関し、国土建規等においても1m減ずることができるとすべきである。 一耐震性 ○耐震等級1の基準に適合する建築物において、保有水平耐力計算の過程で行われる静的荷重増分解析の結果をもとに建築物の荷重が一定値以内となることを検証できるようなすべきである。 一維持管理・更新の容易性 ○更新対策について、技術の進歩等を踏まえて「排水管の切取工事や、つり工事を軽減する措置」とみなすことができる具体的な条件を明確化すべきである。
	<b>②規模の基準</b> ○特に前市部で土地の制約から1フロアあたり40㎡以上確保することが困難である。 ○戸数増設が増加している。	○現在、住生活基本計画の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討が済んだ上で、必要に応じて見直しを検討すべきである。
	<b>③立地に応じた基準の付加</b> ○顕著する災害を受け、更新リスクに応じて地域ごとに認定基準を付加することがあっても良いのではないかと。	

#### ②-1 新築住宅の制度の改善

	現状・課題	対応の方向性
新築住宅	<b>①住宅性能表示制度との一体的運用</b> ○長期優良住宅の認定基準のうち長期使用構造等に関する部分の多くは、品評法に基づく評価方法基準を引用している。 ○実施面でも技術的審査については、登録住宅性能評価機関が行っている。	○住宅性能表示制度との一体的運用に当たっては、以下の2つの方法が考えられるが、(1)を軸に検討を深めることが考えられる。 ⅰ) 長期優良住宅の認定基準の全てについて住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法 ⅱ) 長期優良住宅の認定基準のうち、長期使用構造等に関する基準のみ住宅性能評価の枠組みを踏まえた評価を可能とする方法 ○なお、住宅性能表示制度との一体的運用が困難な場合には、以下について検討すべきである。 ・現在任意で行われている登録住宅性能評価機関等による技術的審査に、法上の裏付けを与えること ・認定申請者が希望した場合、竣工時に現場検査を行う仕組みを取り入れること
	<b>②住棟単位での認定</b> ○共同住宅については、省化対策、耐震性、維持管理・更新容易性（共用部分関係）等、認定基準の多くが棟全体に係るものである。 ○共同住宅は経団連会規程では専用部分と共用部分で責任主体が異なる。	○住棟単位での認定に当たっては、以下の3つの方法が考えられるが、棟全体及び住戸単位での質の確保と手続き負担の軽減・普及促進のバランスを考慮しつつ、引き続き検討を深めるべきである。 ⅰ) 住棟基準に加え全住戸が住戸基準を満たす場合に棟として認定する方法 ⅱ) 住棟単位で住棟基準を満たす場合に棟として認定するとともに住戸基準を満たす住戸について住戸ごとに認定する方法 ⅲ) 住棟基準を満たす棟を認定する（住戸基準を可能な限り維持しつつ効率的な仕組みとする）方法 ○あわせて、以下についても検討すべきである。 ・維持保全に係るソフト面の取組を評価することで、省化対策等のハード基準とのバランスを見直すこと ・採択入決定に伴う認定計画変更の手続きを合理化すること

②-2 既存住宅の制度の見直し

	現状・課題	対応の方向性
認定長期優良住宅 既存住宅	<b>①認定長期優良住宅の流通量増加</b> ○長期優良住宅仕様とするためには前期費用が増加し必要となる一方で、流通市場では長期優良住宅だからといって高く評価される状況にない。	○増改築行為がない場合でも性能を評価し認定する仕組みについて検討すべきである。 ○現状検査によって追従することができない箇所における見えない対策についての抜きの整理・明確化が必要である。
	<b>②認定長期優良住宅とそうでない住宅の区別</b> ○認定長期優良住宅とそうでない住宅を厳格に区別することができない。	○所管行政庁等による認定に係る情報を集約し第三者によるアクセスを可能とする仕組みについて、所管行政庁等の意見を丁寧に聞きながら、慎重に検討すべきである。
	<b>③認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることの制度的担保</b> ○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されていることが制度的に担保されていない。	○認定長期優良住宅が認定計画通りに維持保全されることを制度的に担保する観点から、以下の「i」から「vi」について検討することが考えられる。 なお、一律に義務を課すことは、かえって認定に対する意欲を減退させる恐れがあるため、慎重に検討すべきである。 i) 定期的に維持保全状況を所管行政庁等に報告 ii) 維持保全の状況に関する記録（住宅履歴情報）の情報サービス機関への登録必須化 iii) 認定に有効期間を設定 iv) 維持保全計画に基づく定期的な点検の実施を既存住宅状況調査技術者等の専門家に限定 v) 所有者が希望する場合に認定計画通りに建築・維持保全されていることを所管行政庁等が確認 vi) 認定長期優良住宅所有者の義務について、引渡し時（譲渡時）に事業者から住宅所有者に説明することの徹底

②-3 共通の制度の改善

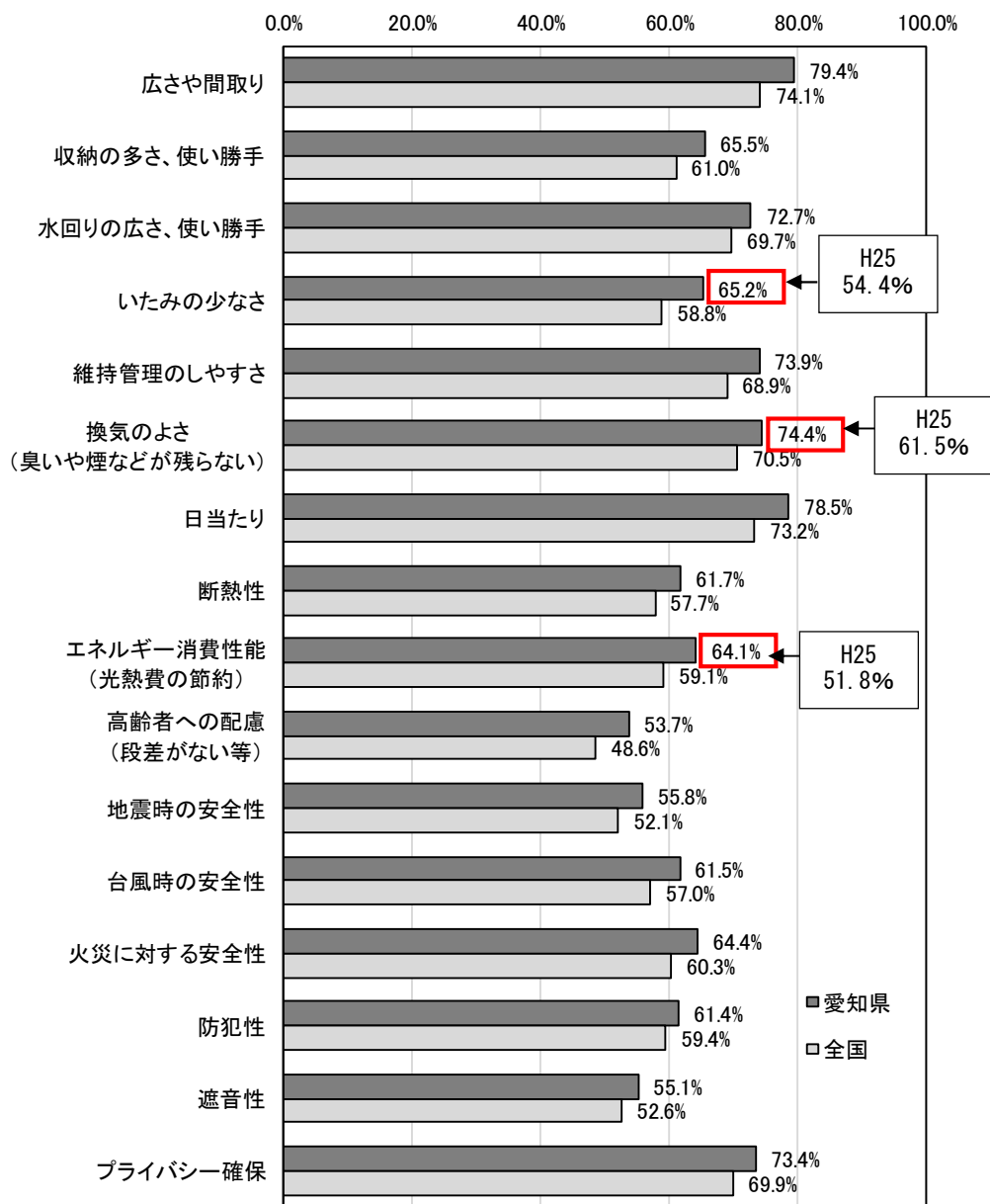
	現状・課題	対応の方向性
共通	<b>①手続き</b> ○認定申請のタイミング、申請図書作成の負担、野蠻な審査等に係る所管行政庁ごとのばらつき申請の電子化などの留意がある。	○手続きの負担軽減・効率化が図られるよう検討を進めるべきである。
	<b>②賃貸住宅の認定促進</b> ○フローベースで賃貸住宅の約3分の4を賃貸住宅が占める。 ○賃貸住宅において認定の取得が進んでいない。	○現在、住生活と利便の見直しに向けて審議会において検討が進められていることから、審議会での検討を踏まえつつ、区分所有されていない等を踏まえ、基準の具体化やオーナーへのインセンティブへのあり方等に關し、引き続き検討を継続すべきである。

資料：長期優良住宅制度のあり方検討会 最終とりまとめ（令和2年7月）  
 国土交通省 HP ([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000168.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000168.html))

### 3) 省エネ性能等への満足度の向上

- ・現在の住宅に対する項目別の満足度が最も高い項目は、「広さや間取り」、次いで「日当たり」である。
- ・項目別の満足度を全国と比較すると、全ての項目で全国値を上回っている。
- ・平成 25 年と比較すると、多くの項目で満足度は上昇している。特に、「いたみの少なさ」「換気の高さ」「エネルギー消費性能」で満足度の上昇が大きく、1 割以上となっている。

#### ●現在の住宅に対する項目別の満足度

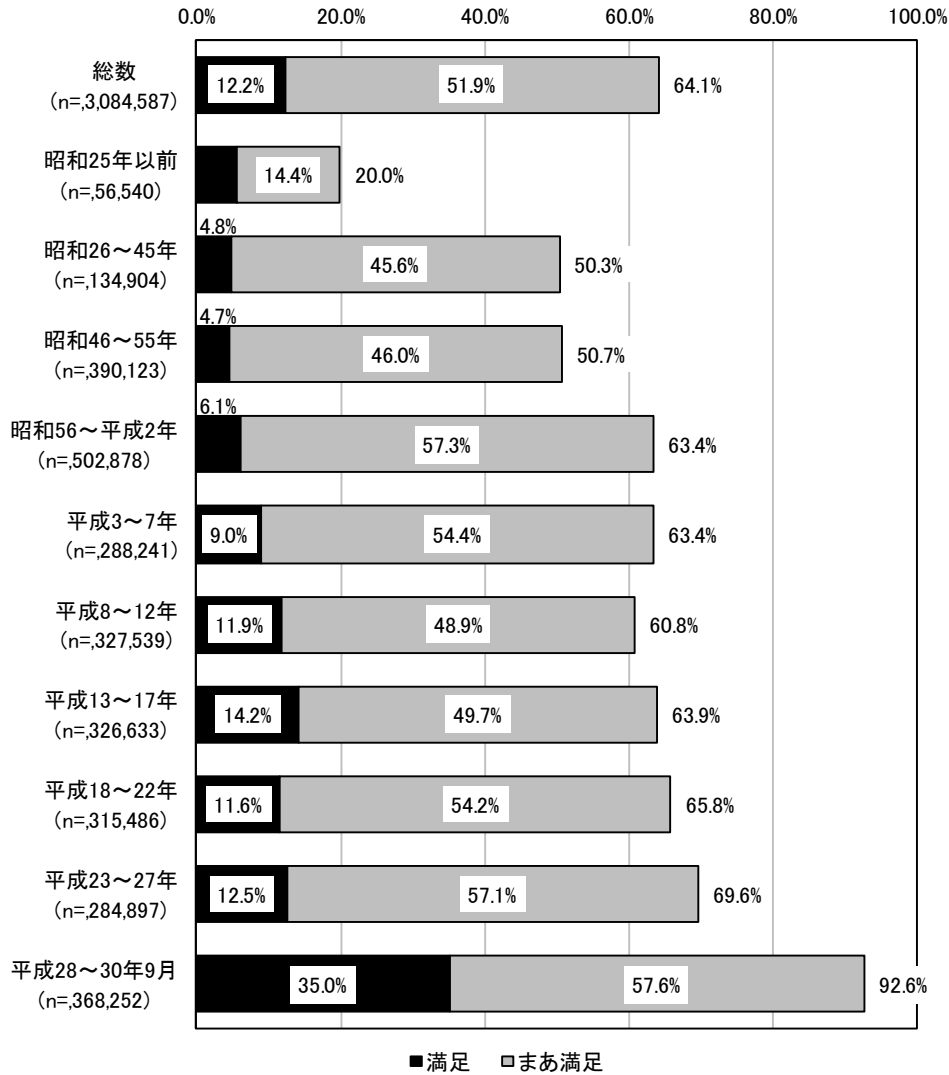


資料：平成 30 年住生活総合調査

#### 4) 建築の時期別のエネルギー消費性能（光熱費の節約）の満足度

- ・エネルギー消費性能に関する満足度は、昭和 56 年以降建築の住宅で 6 割を超え、平成 28 年以降建築の住宅で 9 割を超える。
- ・理由として、住宅の省エネルギー基準の 1980 年（昭和 55 年）制定、2015 年（平成 27 年）の改正等による、断熱性能の向上の他、家電の省エネ化、太陽光発電設備の普及などが考えられる。

#### ● 建築の時期別のエネルギー消費性能（光熱費の節約）の満足度（愛知県）

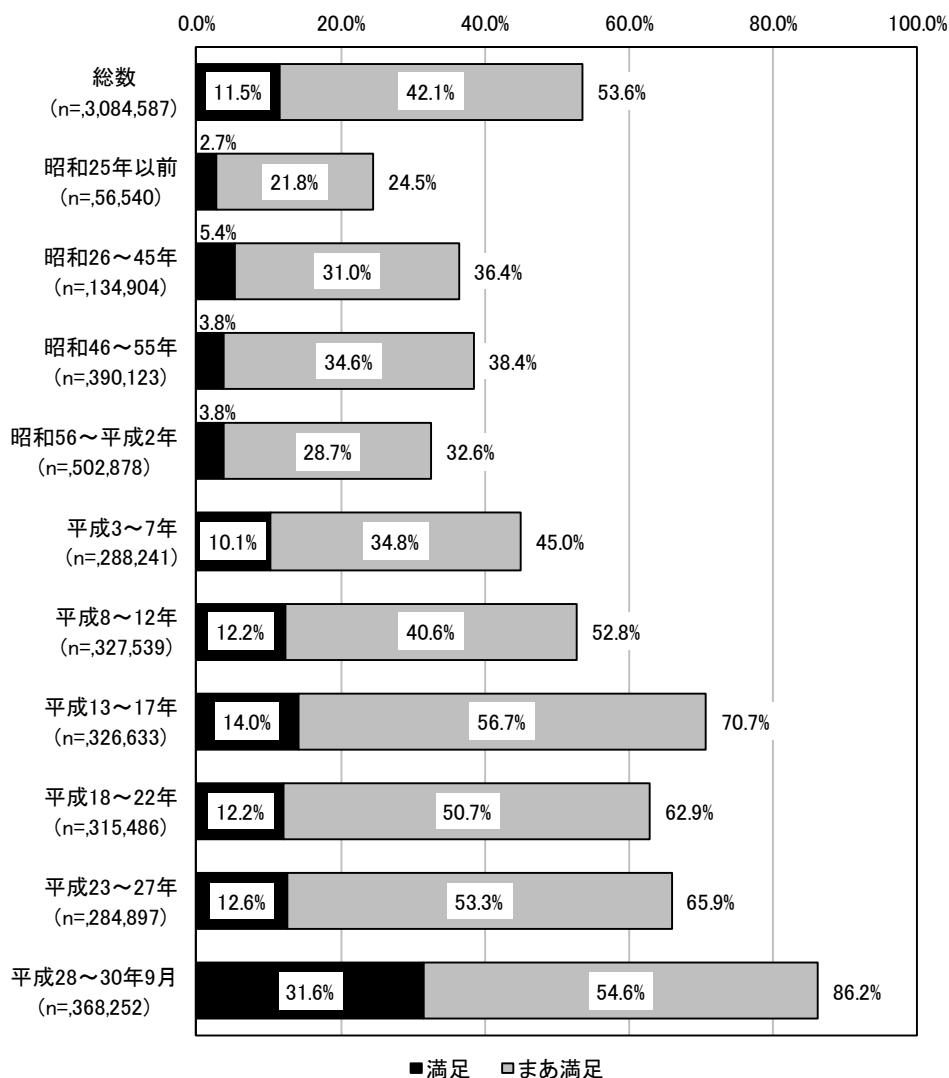


資料：平成 30 年住生活総合調査

### 5) 建築の時期別の高齢者への配慮（段差がない等）の満足度

・高齢者への配慮に関する満足度は、概ね建築時期が新しいほど高くなる。

#### ●建築の時期別の高齢者への配慮（段差がない等）の満足度



資料：平成30年住生活総合調査



## ②環境に配慮した持続可能な住まい・まちづくり

### 1) 愛知県SDGs未来都市計画

- ・本県は、2019年7月1日に内閣府から「SDGs未来都市」に選定されたことを受け、「愛知県SDGs未来都市計画」を策定した。
- ・SDGsの達成期限である2030年の愛知県のあるべき姿や、SDGsの達成に向けて、計画策定より3年間の間に、先導的に進める取組（「自治体SDGsの推進に資する取組」）及び「特に注力する先導的な取組」を記載するとともに、関連するSDGsの目標や重要業績評価指標（KPI）等を設定している。
- ・「世界をリードする日本一の産業の革新・創造拠点」（経済面）、「人が輝き、女性や高齢者、障害のある人など、全ての人活躍する愛知」（社会面）、「県民みんなで未来へつなぐ『環境首都あいち』」（環境面）の調和のとれた、活力と持続力を兼ね備えた大都市圏を目指す。

### ●愛知県SDGs未来都市計画の概要



資料：愛知県HP <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/kikaku/aichi-sdgs3.html>

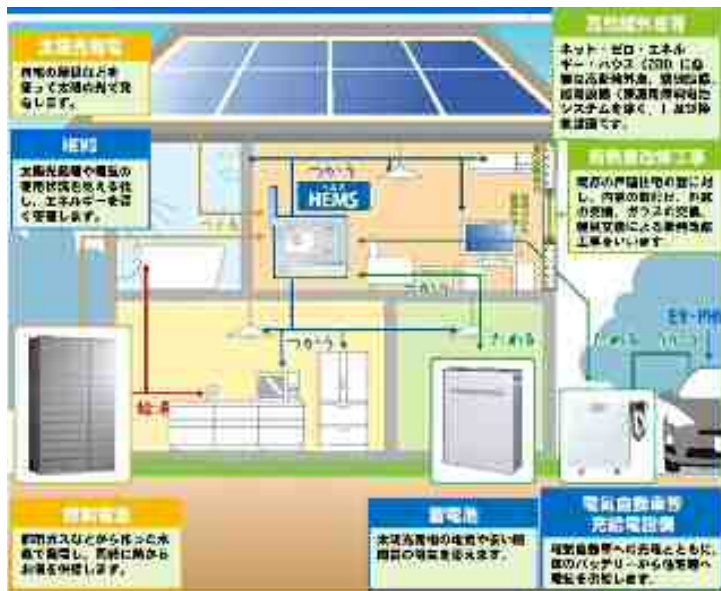
## 2) 愛知県における地球温暖化対策設備導入促進補助

- ・本県では、温室効果ガスの排出を抑制し、地球温暖化防止に寄与することを目的として、住宅用地球温暖化対策設備（太陽光発電施設、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）、燃料電池、蓄電池、電気自動車等充給電設備、高性能外皮等、断熱窓改修工事）を導入する個人に対し、市町村を通じてその経費の一部を補助している。
- ・平成 15 年度から住宅用太陽光発電施設の導入に対して市町村と協調補助を開始し、平成 27 年度から HEMS、燃料電池、蓄電池、電気自動車等充給電設備を補助対象に追加するとともに、平成 28 年度から新たに集合住宅を補助対象に追加した。
- ・環境に配慮した住宅（スマートハウス、ZEH）の普及を図るため、平成 30 年度に創設した太陽光発電、HEMS 等の一体的導入の補助メニューに令和元年度から住宅の断熱性能等を高める設備を加えた。
- ・現在 46 市町村（54 市町村中）が県と協調して補助を行う市町村となっている（2020 年 10 月現在）。

### ●補助金の申請イメージ



### ●地球温暖化対策設備の概要



### ●補助対象経費等

補助対象経費	間接補助対象事業者が設備の設置に要した経費に対し、補助事業者が補助するために要する経費。	
補助率	1/4 以内	
補助基準額	家庭用エネルギー管理システム	1 万円
	家庭用燃料電池システム	10 万円
	定置用リチウムイオン蓄電システム	10 万円
	電気自動車等充給電設備	5 万円
	一体的導入（住宅用太陽光発電施設、家庭用エネルギー管理システム、定置用リチウムイオン蓄電システム）	(1) 戸建住宅 16万2千8百円 (2) 集合住宅 24万2千円
	一体的導入（住宅用太陽光発電施設、家庭用エネルギー管理システム、電気自動車等充給電設備）	(1) 戸建住宅 11万2千8百円 (2) 集合住宅 19万2千円
	一体的導入【ZEH】（住宅用太陽光発電施設、家庭用エネルギー管理システム、高性能外皮等）	16万2千8百円
補助金の額	設備 1 基につき、次の(1)と(2)とを比較して少ない方の額（百円未満切り捨て）を選定し、選定した額の合計を補助金の額とする。 (1) 補助対象経費に補助率を乗じて得た額 (2) 補助基準額に補助率を乗じて得た額	

資料：愛知県 HP <https://www.pref.aichi.jp/soshiki/ondanka/0000004471.html>



### 3) 市町村における環境配慮の住まい促進の取組（豊田市）

<ul style="list-style-type: none"> <li>豊田市に在住、在勤、在学の者を対象に、環境配慮行動に取り組む「エコファミリー」を募集。</li> <li>エコファミリーになることで、1世帯につき1枚エコファミリーカードが発行され、「とよたSDGsポイント」を貯めることができる。「とよたSDGsポイント」はリサイクルや環境活動を行うことでもらえ、リサイクル商品や地元の特産品などと交換できる仕組みである。</li> <li>また、エコファミリーになることで、スマートハウスの促進や次世代自動車の普及のための補助金（豊田市エコファミリー支援補助金）を受けることができる。</li> </ul> <p>補助対象：住宅用太陽光発電システム、家庭用燃料電池システム、次世代自動車、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）、家庭用リチウムイオン蓄電池システム</p>
---

#### ●補助金の対象となる設備

区分	スマートハウス化		燃料電池	HEMS	蓄電池 or V2H	住宅用工窓改修
	一体的導入※1	ZEH 加算※2				
補助率等	定額	定額 一体的導入補助に上乗せ加算	設置費用の5%※3	設置費用の25%※3	蓄電容量1kWhあたり1万円	設置費用の5%※3
上限額	18万円	18万円	5万円	1万円	9万円	6万円

- ※1 太陽光発電システム、HEMS（家庭用エネルギー管理システム）、及び家庭用リチウムイオン蓄電池又は電気自動車等充電設備（V2H）を同時に設置し申請するもの
- ※2 スマートハウス化（一体的導入）の補助対象者で、国 ZEH 補助金の交付決定及び額の確定を受けている場合に加算。国 ZEH 補助金の対象であっても、蓄電池又は V2H を同時に導入していない場合は、豊田市エコファミリー支援補助金のスマートハウス化の対象にならず、ZEH 加算の補助も対象外
- ※3 設置工事費を含む

資料： [https://www.city.toyota.aichi.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/023/875/r0205/01house.pdf](https://www.city.toyota.aichi.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/023/875/r0205/01house.pdf)

#### ●豊田市エコファミリー支援補助金（2020年度）実績（2020年10月22日時点）

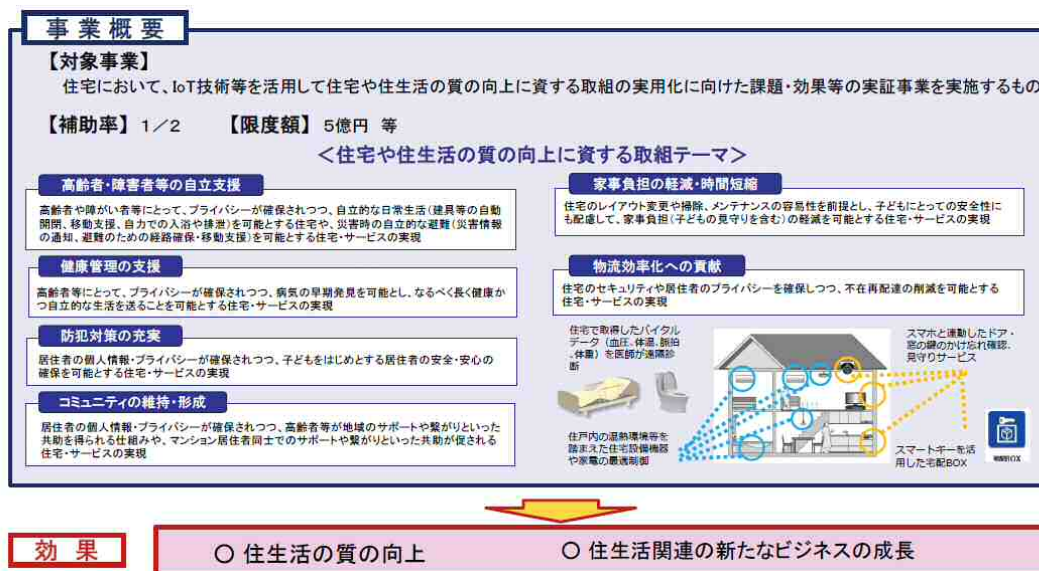
種別	予算件数	申請件数	残件数	【参考】設置予定届出件数（注）
スマートハウス化設備	108件	45件	63件	148件
スマートハウス化設備（ZEH上乗せ加算）	20件	8件	12件	51件
家庭用燃料電池システム	128件	38件	90件	92件
家庭用エネルギー管理システム（HEMS）	260件	40件	220件	63件
家庭用リチウムイオン蓄電池システム 又は電気自動車等充電設備（V2H）	300件	97件	203件	159件
住宅用工窓設置（高断熱窓改修）	30件	7件	23件	8件
次世代自動車（EV・PHV/FCV/超小型EV）	170件	41件	129件	

資料： <https://www.city.toyota.aichi.jp/kurashi/kankyou/hojokin/1002034.html>

#### 4) 国によるモデルプロジェクトの支援

##### ●サステナブル建築物等先導事業（次世代住宅型の概要）

- ・ 子育て世帯・高齢者世帯など幅広い世帯のニーズに応える住生活関連の新たなビジネス市場の創出・拡大の促進を図るため、健康・介護、少子化対策等に寄与する I o T 技術等を活用した住宅の実用化に向けた課題・効果等の実証を行う事業に対して支援を実施。

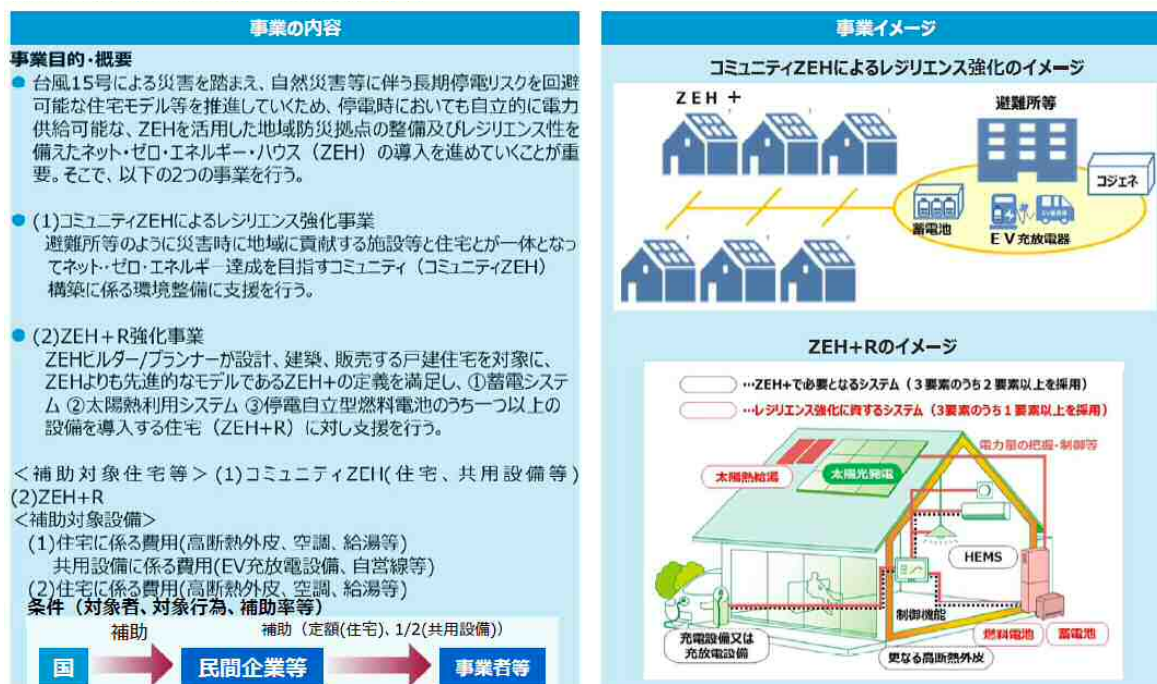


34

資料：国土交通省HP [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000875.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000875.html)

##### ●ネット・ゼロ・エネルギー・ハウスを活用したレジリエンス強化事業

- ・ 自然災害等に伴う長期停電リスクを回避可能な住宅モデル等を推進していくため、停電時においても自立的に電力供給可能な、ZEHを活用した地域防災拠点の整備及びレジリエンス性を備えたネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH）の導入を進める事業を実施。



資料：経済産業省HP [https://www.enecho.meti.go.jp/appli/public\\_offer/2001/200120b/pdf/3.pdf](https://www.enecho.meti.go.jp/appli/public_offer/2001/200120b/pdf/3.pdf)

## 5) 太陽熱利用システム

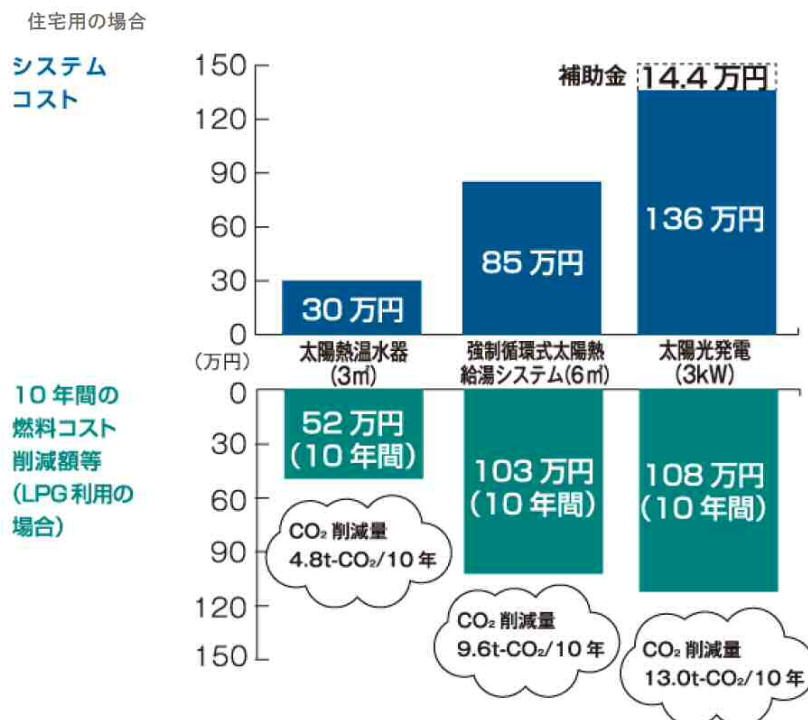
- 太陽熱利用システムは「再生可能エネルギー」のひとつ。太陽の熱を使って温水や温風を作り、給湯や冷暖房に利用するシステムである。国内で最も普及しているのは、戸建住宅用太陽熱温水器だが、ホテル、病院、福祉施設など業務用建物でも使用されている。
- 住宅用の太陽熱温水器は、比較的 low コストの投資で一定の CO<sub>2</sub> 削減効果が得られる。

### ●太陽熱利用システム

#### ■太陽熱利用システムとは



#### ■住宅用の太陽熱利用システムと太陽光発電のシステムコストと燃料コスト削減額の比較



資料：経済産業省HP [https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving\\_and\\_new/attaka\\_eco/system/index.html](https://www.enecho.meti.go.jp/category/saving_and_new/attaka_eco/system/index.html)



まず、みなさんの住宅をチェックしてみましょう

ステップ1

現在お住まいの敷、現在の住まい方についてチェックしてみましょう

ステップ2

今後お住まいになりたい敷や今後取り進むまい方についてチェックしてみましょう



※ 夏が取り込んでほしい項目、冬が取り除きたい項目

現在 今後

項目	現在	今後
① 夏に風は良く通りますか。		
② 夏に熱風が吹き込みませんか。		
③ 冬の風は通られていますか。		
④ 夏の日差しが入り、暑くないですか。		
⑤ 冷暖房による冷やしすぎ、暖めすぎはないですか。		
⑥ 冷暖房の効き具合は良いですか。		
⑦ 壁や天井に結露は発生していませんか。		
⑧ 窓が原因でアレルギーなどにかかっていますか。		
⑨ ダニやカビが発生していませんか。		
⑩ 冷暖房による乾燥により、肌や鼻が痛くないですか。 (室内の湿度は50%~70%の範囲ですか)		

\*内側にエコ住宅のヒントが載っています

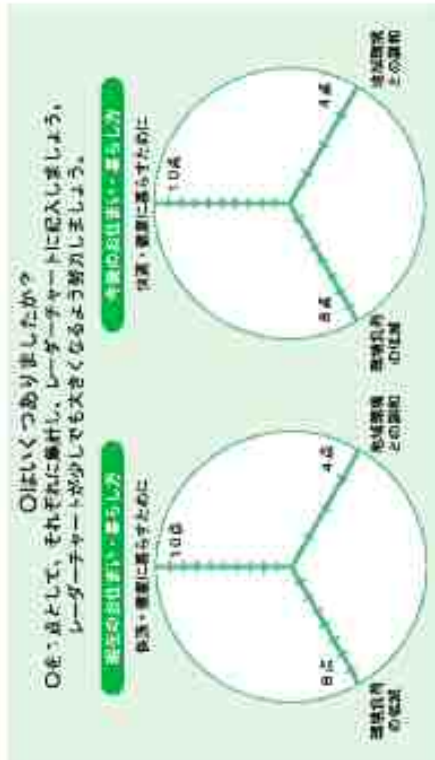
快適・健康に暮らすために

項目	現在	今後
① 太陽エネルギーを利用していますか。		
② 光熱費は抑えていますか。		
③ 環境に配慮した素材を使っていますか。		
④ 水代は抑えていますか。		
⑤ 長持ちするお住まいですか。		
⑥ ライフスタイル、家族構成にあわせて住むことができますか。		
⑦ 高齢者も住みやすいですか。		
⑧ 生ゴミの減量・減容化に努めていますか。		

環境負荷の軽減

項目	現在	今後
① 愛知県内で生産された建材を使っていますか。		
② 給排気管は断熱されていますか。		
③ 通気からお住まいがきれいに保たれますか。		
④ 小鳥などを眩光やバルコニーに驚かせますか。		

地域環境との調和



## 今・・・

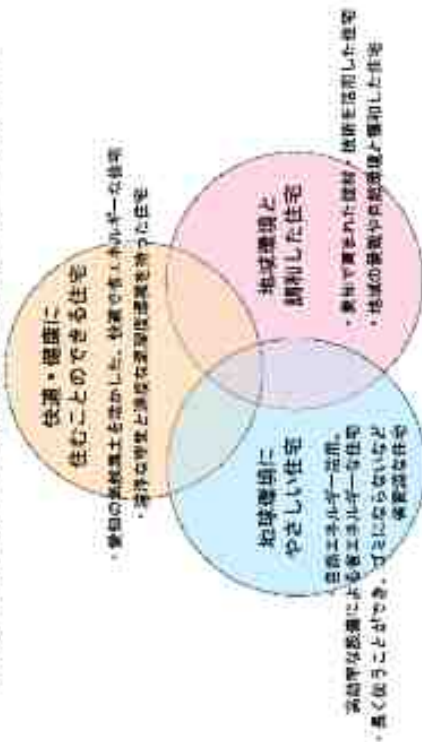
気候温暖化や資源の枯渇など、地球環境問題は極めて深刻な状況にあります。実は、私達の身近な暮らしや健康と地球環境問題は、密接な関係にあります。そのため、まちづくりや住宅づくり、住まい方において、地球環境の持続可能な形でいくことが求められています。

## そこで・・・

県民のみなさんに環境にやさしい住宅の建設、ライフスタイルを提案していただき、地球の子供たちや周辺街のみなさんといっしょに考え、取り組んでいただくことを期待しています。

## あいちエコ住宅とは

温暖な愛知の気候風土を活かした、地球と人にやさしい住宅



## 住者と住まい方の工夫をしてみよう

### 住宅の工夫

温暖な愛知の気候・風土を活かし、住宅のタイプ、立地条件、築地調整、ライフスタイルなどを考慮し、省エネルギー、省資源で、地域環境と調利した、健康に生活することができる住宅を実現しましょう。

### 住まい方の工夫

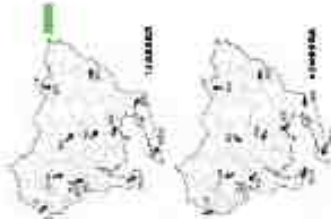
住まい方の工夫で環境への負荷を減らすことができ、季節の電気料金やガス料金などの節約にもつながります。そのためには、家の溢りをよく知って、家庭内の一人ひとりが住宅とのつきあいを考えることが重要です。

## 快適・健康に暮らすために

住宅は、配管計画や間取り、築地の科学化を工夫すれば、より快適で健康に住むことができます。

夏の夏は蒸し暑く、冬は伊吹おろしのために寒い気候環境となっています。季節ごとの日射量や風向きを調査し、夏は日差しを遮り、風通しを良くし、冬は日射量を多く得られるようにしましょう。

アトピーの原因の一つであるダニやカビの発生を防ぐため、湿度のコントロールやこまめな清掃によって、快適で健康的な住まいづくりに取り組みんでみましょう。



### ①-①の調査をコントロールする

地域の気候や地味などを考慮しながら、調利の設計、配管、設備などを検討しましょう。また、真の溢れができるように工夫しましょう。また、雨に水漏れを防ぐなどして漏水を減らしましょう。冬は、土間などで暖房機に乗り上げ風をかわらげましょう。



### ②の調査をコントロールする

湿度の調査調査は、春は18〜20℃、夏は25℃を目安としましょう。内気温度が下がらないように、換気の制御や気密性を高めることが大切です。その場合、湿度調整には十分気をつけましょう。

### ③の調査をコントロールする

化学物質を削減した建材や塗料の使用、防虫剤の使用を控えましょう。こまめな湿度調整と清掃も大切です。

### ④日差しをコントロールする

日射が降りかかるような材料の配管、形状、窓の位置にしましょう。夏は、遮りやすだれ、風通しなどで日差しを減らしましょう。

つる作物のつるによる壁面緑化

### ⑤結露の発生を抑える

住宅の内外に湿度差が発生すると結露が発生します。住宅の新築は結露の発生を抑えます。湿度を調整する際には、結露防止剤（結露防止剤）を使用しましょう。

### ⑥ダニやカビから体を守る

こまめな湿度調整と清掃が大切です。湿度を調整する際には、結露防止剤（結露防止剤）を使用しましょう。

### ⑦湿度調整を促す

湿度を60〜70%の範囲に維持するために、適切な湿度調整を行います。湿度調整剤の使用に留意してください。





## 地域環境との調和

地域には、その地域の自然や風土に慣れた素材や技術、さらには住まい方の工夫があります。些知らしい地域環境を伴っていきましょう。  
たのしみながら病を癒やし、地域の気温や湿度を良くしたり、地域の景観や植生、生態系に配慮しましょう。

### ① 地域材を活用しよう

夏期には、木、瓦、レンガ、土、タイル、石など自然に採れる多くの建築素材があります。

地域の伝統建築なども取り入れ、地域の物件を活かした住まいにしてみましょう。



瓦葺屋根



和風の木材を活用



和風土瓦調（たばき）



都市部の狭く方向に限られた敷地

### ② 庭を壊さず

樹は空気清浄を担うとともに、暑さを緩和し、雨をため込みます。樹木の剪定、プランターなどによって、ベランダや庭の緑を損やしましょう。



ベランダでの樹木の剪定

### ③ 土まわりの景観を育てよう

知事や匠の技を生かして地産地消の産物にしましょう。ベランダや庭などを生産や消費で緑化して、美しいまなまをつくりましょう。



緑化の働きを促したプランター

### ④ 地域の生態系を保全・創出しよう

生物が住みやすいように、地産地消で環境を整えましょう。例えば土壌や気候などにより適した作物を育てましょう。水辺の創出も効果があります。

## 環境負荷の低減

手頃や感覚が自分にかかっても、高い目で見れば経済的に優れたこともたくさんあります。設備機器の使用や住まい方の工夫などによって省エネに取り組みましょう。また、ゴミを減らしたり、資源を有効に使うことも大切です。

### ① 太陽エネルギーを有効利用しよう

太陽光、太陽熱などの太陽エネルギーは、再生可能なエネルギーです。太陽光発電や太陽熱温水器などがあります。

### ② 環境に配慮した建材を選ぼう

生漆、加工や塗料の調製エネルギーが少ない、木、石、土などによる建材を使いましょう。  
断熱：気密時には、リサイクル材や石膏などを使いましょう。



木造の断熱材のリサイクル

### ③ エネルギー効率の良い機器を採ろう

高い効率の断熱、エネルギー効率の高い省エネ型の設備機器を選びましょう。省エネ型LED照明器具を積極的に取り入れ、省エネ型LED照明器具の設置率を高めましょう。

### ④ 浴室水、節水利用をしよう

風呂水の利用や排水設備の活用などにより、排水を減らしましょう。節水をためて別の用途などに利用しましょう。



節水型シャワー

### ⑤ ①の住まを長く使えるようにしよう

耐久性のある材料や工法を選びましょう。構造管理がしやすいように建築物工法し、定期的に点検や手入れを行いましょう。また、断熱性能も高めに確保できる住宅も出ています。また、高齢化への対応も大切です。



断熱性能を高め、省エネを実現しよう



## 地域環境での取り組み

身近な地域環境を調査・理解し、意識と行動という両方に働きかけた環境意識の少ない生活をするために何をすればよいか、どのようにすれば身ましい地域環境が得られるか、たのしみながらいろいろに考えてみましょう。より身近な生活環境から、意識そして地域へと視野を広げ、それぞれのスケールで取り組みを実施してみましょう。



### 水と地域環境

地中湧出や一時的な湧き出しなど、湧き出しによって、雨水等の他に水・汚水をコントロールして、水環境を改善しましょう。

雨はどこへ流れ、その水はどのように使われているか、雨水の活用方法を調べてみましょう。

雨水の貯蓄方法、雨水の用途、雨水の活用方法を調べてみましょう。

雨水の貯蓄方法、雨水の用途、雨水の活用方法を調べてみましょう。

雨水の貯蓄方法、雨水の用途、雨水の活用方法を調べてみましょう。

### 土と地域環境

土壌と空気は自然環境の両方に影響を与えています。特に土壌は、水の循環にも大きく関係しています。おぼろげに感じられた土壌の土づくりから地域環境を改善しましょう。

土壌の質や土壌の改良方法、土壌の改良方法を調べてみましょう。

土壌の質や土壌の改良方法、土壌の改良方法を調べてみましょう。

土壌の質や土壌の改良方法、土壌の改良方法を調べてみましょう。

土壌の質や土壌の改良方法、土壌の改良方法を調べてみましょう。

### 緑と地域環境

地域の緑は、二酸化炭素を吸収し、水の蒸散により気温を下げて、環境をコントロールします。地域環境での緑づくりは、より身近な生活環境の少ない地域づくりにも有効です。

緑の環境づくり、緑の環境づくり方法を調べてみましょう。

緑の環境づくり、緑の環境づくり方法を調べてみましょう。

緑の環境づくり、緑の環境づくり方法を調べてみましょう。

緑の環境づくり、緑の環境づくり方法を調べてみましょう。

## <マンション>

### ①マンションの適切な維持管理の推進

#### 1) 市町村別マンション戸数（第1回有識者検討会議資料再掲）

・本県のマンションは約 31.8 万戸であり、市別にみると、名古屋市が約 17.7 万戸と 6 割近い。1 万戸を超える市は、名古屋市（約 17.7 万戸）、春日井市（約 1.4 万戸）、豊田市（1.2 万戸）、岡崎市（約 1.1 万戸）、一宮市（約 1.0 万戸）となっている。

#### ●住宅総数に占めるマンションの割合（市別の状況）

	居住世帯のある住宅数	持家・共同建て・非木造		持家・共同建て・非木造 (3階建て以上)	
	戸数	戸数	割合	戸数	割合
全国	53,616,300	5,567,800	10.4%	5,468,200	10.2%
愛知県	3,069,200	317,500	10.3%	313,700	10.2%
23100_名古屋市	1,070,000	177,400	16.6%	176,300	16.5%
名古屋	1,070,000	177,400	16.6%	176,300	16.5%
23203_一宮市	142,150	10,200	7.2%	9,980	7.0%
23206_春日井市	124,470	13,850	11.1%	13,530	10.9%
23215_犬山市	28,230	1,120	4.0%	1,080	3.8%
23217_江南市	37,450	2,930	7.8%	2,920	7.8%
23219_小牧市	59,630	4,340	7.3%	4,260	7.1%
23220_稲沢市	50,270	4,590	9.1%	4,540	9.0%
23228_岩倉市	20,850	1,480	7.1%	1,440	6.9%
23233_清須市	28,330	1,700	6.0%	1,640	5.8%
23234_北名古屋市	34,500	1,390	4.0%	1,380	4.0%
尾張北部	525,880	41,600	7.9%	40,770	7.8%
23204_瀬戸市	50,790	3,660	7.2%	3,650	7.2%
23226_尾張旭市	32,170	4,680	14.5%	4,640	14.4%
23229_豊明市	28,260	2,160	7.6%	2,060	7.3%
23230_日進市	33,720	3,910	11.6%	3,900	11.6%
23238_長久手市	26,280	4,250	16.2%	4,210	16.0%
尾張東部	171,220	18,660	10.9%	18,460	10.8%
23208_津島市	23,470	1,770	7.5%	1,770	7.5%
23232_愛西市	21,270	440	2.1%	430	2.0%
23235_弥富市	16,290	460	2.8%	440	2.7%
23237_あま市	34,470	2,260	6.6%	2,260	6.6%
海部	95,500	4,930	5.2%	4,900	5.1%
23205_半田市	47,220	4,160	8.8%	4,050	8.6%
23216_常滑市	22,960	230	1.0%	190	0.8%
23222_東海市	44,620	4,250	9.5%	4,150	9.3%
23223_大府市	35,170	3,340	9.5%	3,240	9.2%
23224_知多市	32,460	1,280	3.9%	1,270	3.9%
知多	182,430	13,260	7.3%	12,900	7.1%
23202_岡崎市	148,420	10,840	7.3%	10,760	7.2%
23209_碧南市	25,530	420	1.6%	350	1.4%
23210_刈谷市	61,400	5,710	9.3%	5,680	9.3%
23211_豊田市	158,590	12,200	7.7%	12,070	7.6%
23212_安城市	70,130	9,140	13.0%	9,060	12.9%
23213_西尾市	58,460	1,360	2.3%	1,300	2.2%
23225_知立市	29,560	3,030	10.3%	2,960	10.0%
23227_高浜市	18,540	600	3.2%	560	3.0%
23236_みよし市	22,470	1,220	5.4%	1,220	5.4%
西三河	593,100	44,520	7.5%	43,960	7.4%
23201_豊橋市	144,160	5,370	3.7%	5,280	3.7%
23207_豊川市	69,610	1,600	2.3%	1,580	2.3%
23214_蒲郡市	31,360	1,120	3.6%	920	2.9%
23221_新城市	16,410	50	0.3%	50	0.3%
23231_田原市	18,810	40	0.2%	0	0.0%
東三河	280,350	8,180	2.9%	7,830	2.8%

市内にマンションが1万戸以上  
市内にマンションが5千戸以上

注：町村が表章されていないため地域別の合算と県値は一致しない。持家・共同建て・非木造をマンションとして扱う。  
資料：平成30年住宅・土地統計調査



## 2) マンション建て替え法改正概要

- ・マンションの建替え等の一層の円滑化を図るため、耐震性不足に加え「外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション」及び「バリアフリー性能が確保されていないマンション等」が除却の必要性に係る認定対象に追加された。また、要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意により敷地の分割を可能とする「敷地分割制度」が創設された。

### ●改正の概要


## マンション建替円滑化法の改正

### マンションの再生の円滑化の推進

#### 除却の必要性に係る認定対象の拡充

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加


- ① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**
  - ・4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に
  - ・建替時の容積率特例
- ② **バリアフリー性能が確保されていないマンション等**
  - ・建替時の容積率特例



(建物の傷みが著しく外壁の剥落等が生じた事例)

#### 団地における敷地分割制度の創設

上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



敷地分割により要除却認定マンションの売却・建替えを円滑化

資料：国交省HP [https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000177.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000177.html)

### 3) マンション管理適正化推進計画制度の概要

・マンションの管理の適正化の推進のため、国による基本方針の策定、地方公共団体による計画の策定、指導・助言等の制度を創設。

#### ●法律の概要

マンション管理適正化法の改正

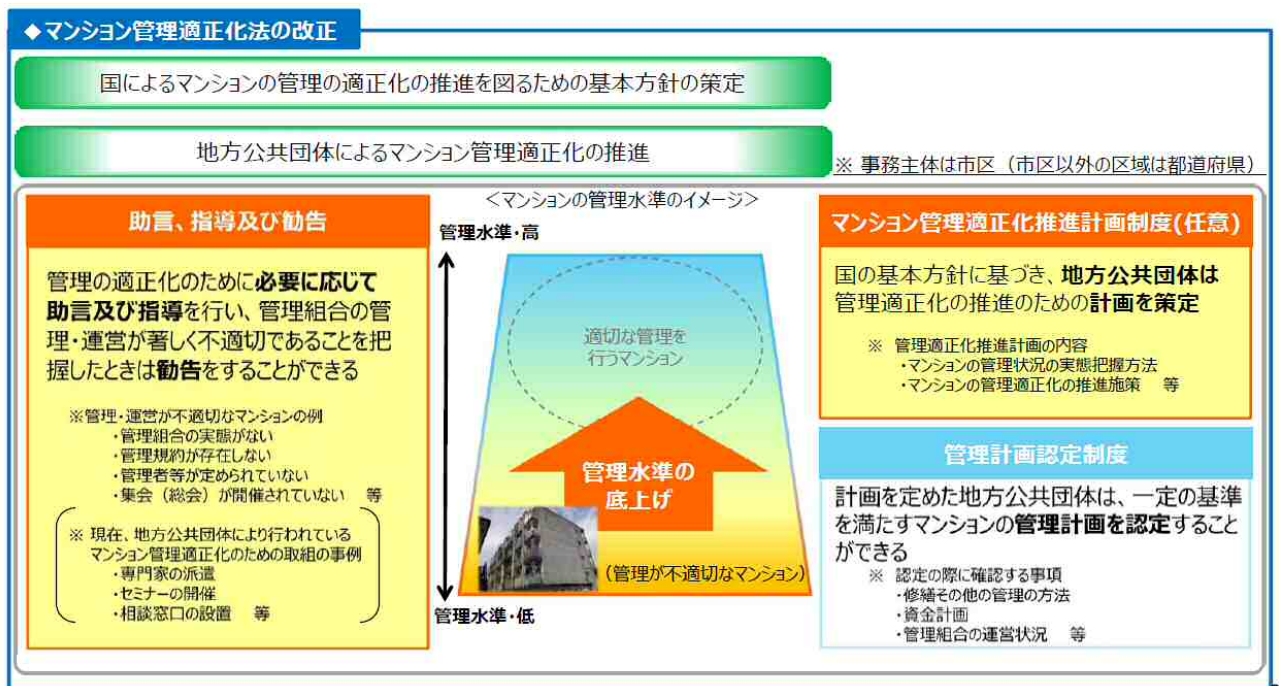
**マンション管理の適正化の推進**

**国による基本方針の策定** 【公布後2年以内施行】  
国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

**地方公共団体によるマンション管理適正化の推進** 【公布後2年以内施行】  
地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

- マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）
- 管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定
- 管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

#### ●マンション管理適正化法の改正



資料：国交省HP <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001350444.pdf>



#### 4) 管理状況届け出制度の事例（東京都管理状況届け出制度）

- 東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進すること等により、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」を平成31（2019）年3月に制定。
- この条例では、要届出マンションの管理組合に、管理状況について届け出をさせる「管理状況届出制度」を創設。管理状況に応じて、助言や専門家の派遣などの支援を実施。

#### ●管理状況届出制度の概要



### 2 管理組合による管理状況の届出

要届出マンションの管理組合は、5年ごとに管理状況の届出が必要です。

#### ●要届出マンション

昭和58（1983）年12月31日以前に新築されたマンションのうち、居住の用に供する独立部分が6以上であるもの

##### ◆新築年月日の確認方法

新築年月日は、登記事項証明書（登記簿）に記載されている日付を基に判断します。



#### ●届出事項

それぞれの事項について、有無のチェックのほか、簡単な数字の記入を行います。

##### ◆届出書【一部抜粋】

###### 管理不全を予防するための必須事項

管理組合	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
管理者等	<input checked="" type="checkbox"/> いる <input type="checkbox"/> いない		
管理規約	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	最終改正年（西暦）	2018 年
総会開催	年1回以上の開催	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
	議事録	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	
管理費	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない		
修繕積立金	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	㎡当たり月額	220 円/㎡(月当たり)
修繕の計画的な実施 (大規模な修繕工事)	<input checked="" type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> ない	直近実施年（西暦）	2017 年

- ・取組の有無について
- ・その他、簡単な数字の記入

##### ◆留意事項

届出内容は、都と区市町村とで共有させていただきます。また、条例の施行のほか、マンションの建替えや耐震化の促進に関する施策の実施に当たっての基礎資料及び連絡先として利用する場合がありますが、行政目的以外に利用することはありません。

資料：東京都マンションポータルサイト

[https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/42\\_shisaku/42shisaku-01.pdf](https://www.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/pdf/42_shisaku/42shisaku-01.pdf)

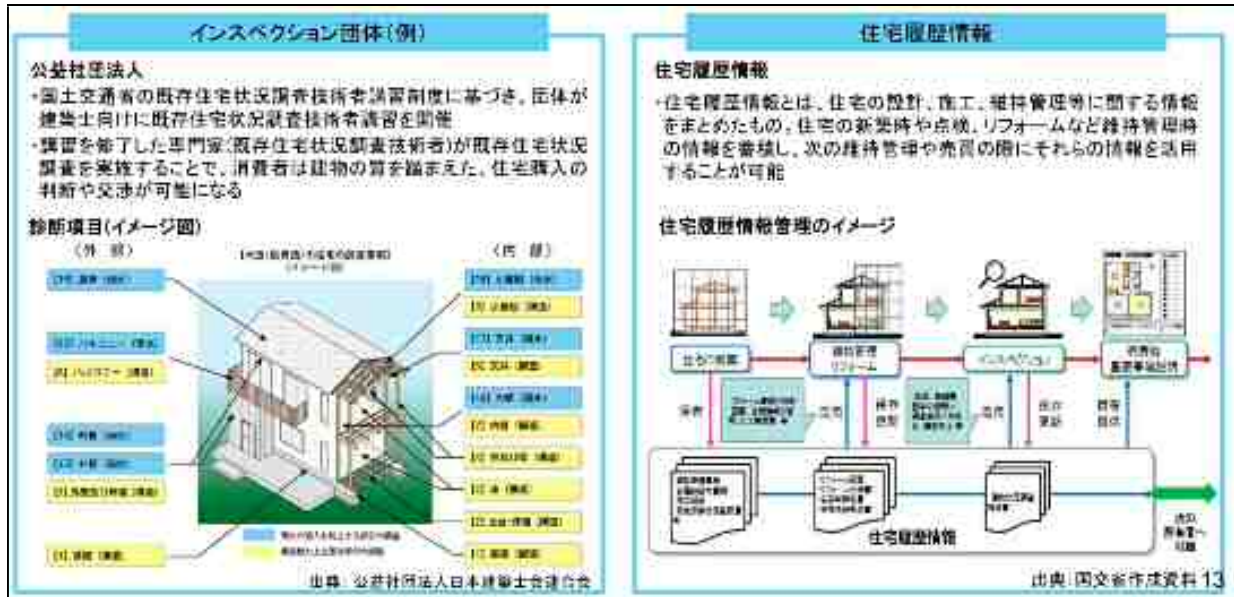
## <流通促進>

### ①良質ストックが適切に評価される既存住宅流通市場の構築

#### 1) インスペクション概要

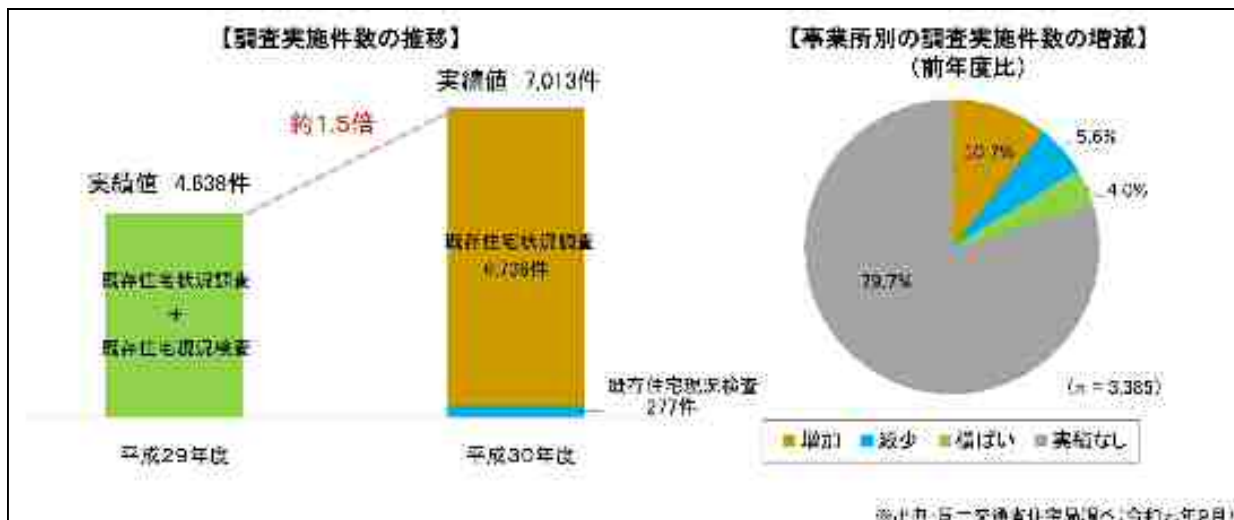
- ・良好な住宅ストックが適正に評価される市場を目指し、インスペクションや住宅履歴等の活用が進んでおり、社団法人、NPO法人等における資格を取得したインスペクターによるインスペクションサービスが展開されている。

#### ●主な住生活関連産業の事例（住宅の検査等）



#### ●既存住宅状況調査の実施件数

- ・平成 30 年度の既存住宅状況調査の実施件数（アンケート回答のあった技術者 4,638 名(全体の約 14%) が実施した件数)は、6,736 件/年。



資料：社会資本整備審議会住宅地分科会資料

## 2) 既存戸建住宅評価システム (JAREA HAS)

- JAREA HAS とは、「Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal system」の略称であり、公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が、不動産鑑定士が戸建て住宅の評価を行う場合の支援システムとして開発。
- 特徴としては、①精度の高い再建築価格（再調達原価）の査定が可能であること、②新築時からの価値の減少額（減価修正）についてリフォームの影響も反映させることが可能な点がある。

### ●JAREA HAS の概要

#### 1. JAREA HAS (ジャリア ハス) とは

Japan Association of Real Estate Appraisers house appraisal systemの略称です。

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会が、不動産鑑定士が戸建て住宅の評価を行う場合の支援システムとして開発しました。

\*平成25年9月にJAREA HASを構築し、平成26年1月に利用を開始し、この度、国土交通省の「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を踏まえ改修を行い、JAREA HAS2015が完成しました。

#### 2. JAREA HAS 2015 の特徴

##### (1) 精度の高い再建築価格(再調達原価)の査定が可能

- 一般財団法人建設物価調査会の再調達原価査定システム (JBCI) を組み込み、戸建て住宅について、地域、規模、建物の性能やリフォームの状況を反映した精度の高い再調達原価の査定が可能です。
- 建物を基礎、躯体、屋根、内部仕上げ等11部位に分けて部位ごとに再調達原価の把握を行います。



##### (2) 新築時からの価値の減少額(減価修正)についてリフォームの影響も反映させることが可能

- 建物の部位毎に、修繕が必要な部分、経年経過に伴う価値の減少を反映させることが可能です。
- リフォームにより取替が行われた部位については、経過年数に反映させ、適切な減価を把握することが可能です。



資料：国土交通省HP <https://www.mlit.go.jp/common/001109234.pdf>

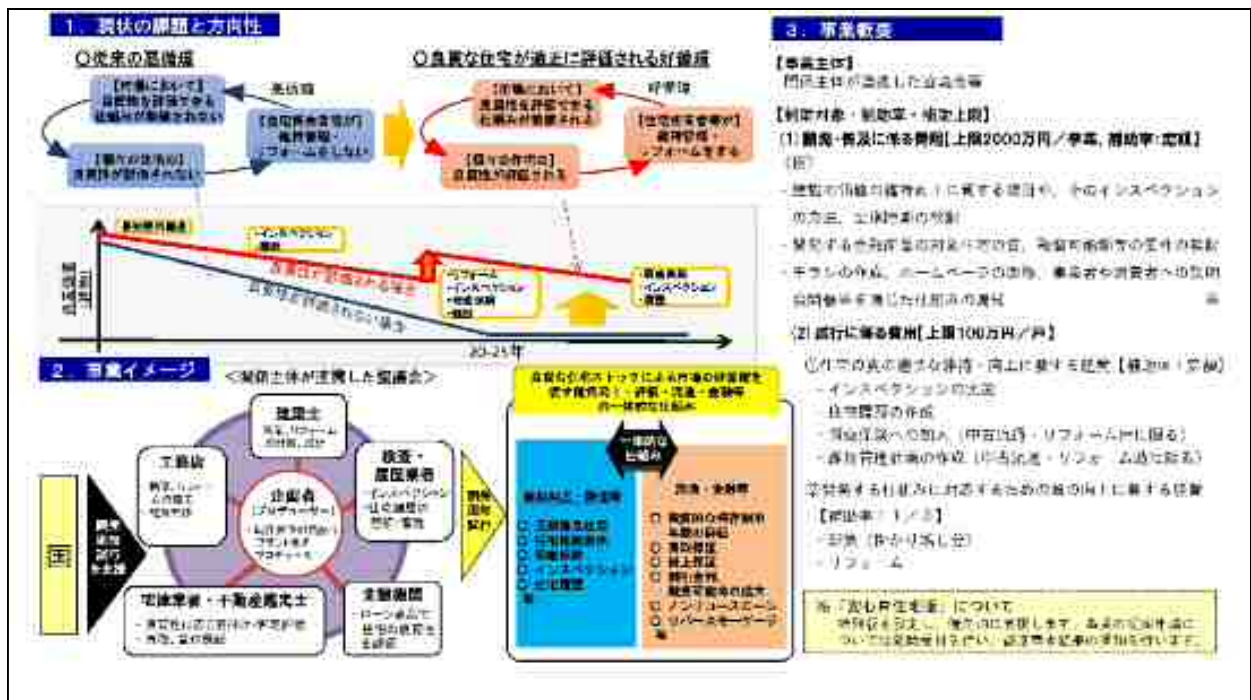


### 3) 住宅ストック維持向上促進事業

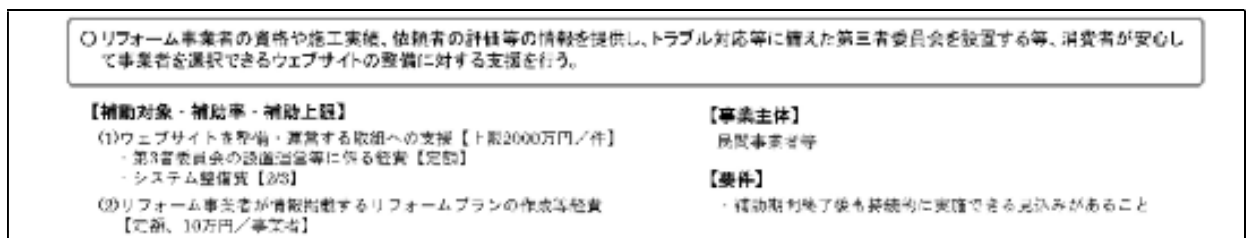
・「住宅ストック維持向上促進事業」とは、中古住宅・リフォーム市場の健全な発展に向け、住宅市場において良質な住宅ストックが適正に評価され、消費者の住生活に関するニーズに的確に対応できる環境の整備に取り組む事業者等を支援する事業である。

- 事業概要：①良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業  
 ②消費者の相談体制の整備事業  
 ③リフォームの担い手支援事業

#### ●良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業の概要



#### ●リフォームの担い手支援事業の概要



資料：国土交通省 H P [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000923.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000923.html)

#### 4) 安心R住宅

- ・既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来の「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るために「安心R住宅」制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）を施行。
- ・「安心R住宅」とは、既存住宅（中古住宅）のマイナスイメージを払拭するため一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報を消費者へ分かりやすく提供する仕組みである。

#### ● 「安心R住宅」の概要

**従来のいわゆる「中古住宅」**

「品質が不安、不具合があるかも」  
「古い、汚い」  
「選ぶための情報が少ない、わからない」

（既存住宅を紹介しているwebサイト（イメージ））



**登録団体一覧**      令和2年7月末時点

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション協議会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	9	平成31年4月26日	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	10	令和2年3月13日	一般社団法人耐震住宅100パーセント実行委員会(耐震住宅100%実行委員会)
5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)	11	令和2年3月13日	一般社団法人住宅不動産資産価値保全保証協会
6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構(HMS機構)			

**「安心R住宅」 ～「住みたい」「買いたい」既存住宅～**

「品質が良く、安心して購入できる」  
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」  
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



耐震性あり      インスペクション済み  
現況の写真      リフォーム等の情報 など

※「安心R住宅」流通件数 累計2,690件(R2.3月末)

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、事業者に課される不動産取得税を減額する現行の特例措置の対象を、対象住宅が「安心R住宅」である場合等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

資料：社会資本整備審議会住宅地分科会資料

#### 5) エネルギーパスとは

- ・エネルギーパスとは、EU全土で義務化されている「家の燃費」を表示する証明書。
- ・EUでは一年間を通して快適な室内温度を保つため為に必要なエネルギー量が明示されてる。
- ・床面積1㎡あたり○○kW時必要という形で数値化され、誰でも簡単に家の燃費を確認することができる。例えば、30kW時/㎡の燃費性能をもつ床面積100㎡の家の場合、一年間で必要な冷暖房エネルギーは3000kW時となる。この家のエネルギーを全て灯油で賄う場合は一年間で300Lの灯油が必要となる。(10kW時の電気は1Lの灯油と同じエネルギー)

資料：一般社団法人日本エネルギーパス協会HP <http://www.energy-pass.jp/>



## ②リフォーム・リノベーションの推進

### 1) 住宅リフォーム事業者団体登録制度

- ・住宅リフォーム事業の健全な発達及び消費者が安心してリフォームを行うことができる環境の整備を図るために、「住宅リフォーム事業者団体登録制度」が平成26年9月に施行された。
- ・現在16団体が、住宅リフォーム事業者団体に登録されている。(令和2年8月3日時点)

### ●登録住宅リフォーム事業者団体登録制度

#### 制度の内容

令和2年3月末現在の登録団体数：15団体



#### (1) 対象となる団体

- ・一般社団法人又は中小企業等協同組合等
- ・全国前年売上全事業額(会員の主たる事業所の所在地が全部前年売上)
- ・概ね10名以上のリフォーム事業者を主たる構成員とする
- ・設立後2年を経過し設立時の任意団体で一定の業務実績がある場合はそれらの実績を勘案。ただし、設立後1年以上。

#### (2) 団体の登録要件

##### ① 共通要件

- ・団体の財務状況が健全であること(例：債務超過又は半年連続赤字でないこと)
- ・会員の業務に関する消費者相談窓口を設けていること
- ・会員を対象とした研修等の人材育成の仕組みを有していること 等

##### ② 構成員の要件

- ・実施する工事の内容に応じた必要な知識及び技術を有すること。(原則下記の資格等)

工事の内容	法人の保有資格
マンション共用部分修繕部門	建築業許可
構造・防水工事を含む戸建て住宅リフォーム	建築業許可、または、常勤の建築士もしくは建築施工管理技士
内装・設備工事	建築業許可、または、常勤の建築士、建築施工管理技士その他の資格者

#### (3) 構成員による個別の工事について

団体において、次に掲げる事項を遵守することとし、必要な指導、助言、助言等を行うこととしていること。

- ・見積り、契約時の書面の交付
  - ・一定額以上の工事についてリフォーム瑕疵保険・大規模修繕瑕疵保険の加入(注文者が予め書面で不要の意思表示をしている場合を除く。)
- 「一定額」= 戸建住宅の場合、500万円以下で団体の定める額。  
マンション共用部分の場合、戸数×100万円又は1ヶ月の費用の額で、団体が定める額。

資料：社会資本整備審議会住宅宅地分科会資料

### ●登録住宅リフォーム事業者団体一覧

	登録住宅リフォーム団体の名称	支部の有無	県内事業者数*1
1	一般社団法人マンション計画修繕施工協会(略称:MKS)	○	32
2	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(略称:ジェルコ)	○	16
3	日本木造住宅耐震補強事業者協同組合	×	-
4	一般社団法人リノベーション協議会	○	63
5	一般社団法人ベターライフリフォーム協会(略称:BLR協会)	×	30
6	一般社団法人日本塗装工業会	○	-
7	一般社団法人リフォームパートナー協議会(略称:RECACO)	×	0
8	一般社団法人全建総連リフォーム協会(略称:全リ協)	×	30
9	一般社団法人住生活リフォーム推進協会(略称:HORP)	○	16
10	一般社団法人JBN・全国工務店協会	×	88
11	一般社団法人住宅リフォーム推進サポート協議会(略称:住推協)	×	0
12	一般社団法人住活協リフォーム(略称:住活協)	×	32
13	一般社団法人全国古民家再生協会	○	-
14	一般社団法人木造住宅塗装リフォーム協会	×	-
15	一般社団法人ステキ信頼リフォーム推進協会	×	10
16	一般社団法人日装連リフォーム推進協議会	×	-

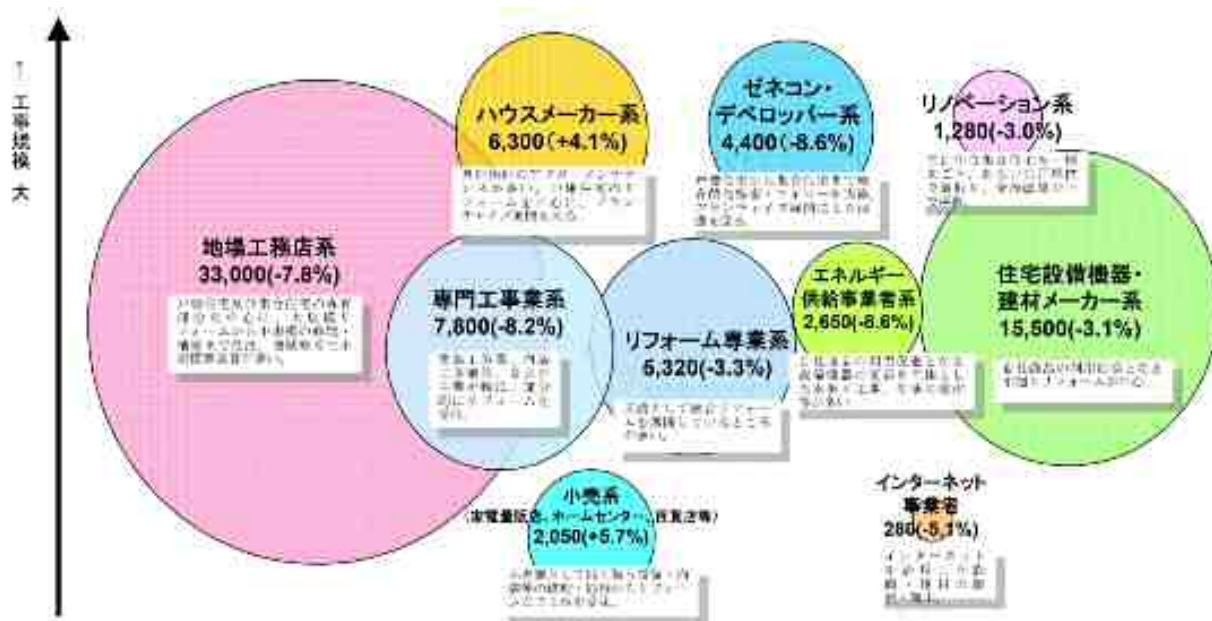
\*1 塗装など、リフォームの一部のみを行う団体については割愛

資料：国土交通省HP [https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000090.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000090.html)

## 2) リフォームの担い手

・住宅のリフォーム業者には、様々な種類の事業者が参入しており、主な担い手は、「地場工務店系」及び「住宅設備機器・建材メーカー系」である。

### ●リフォームの担い手



(資料) リフォーム事業による売上高(単位:億円)(前年比)は、株式会社国土院「新・住宅リフォーム市場の全貌とビジネス機軸分析2011」から引用

6

資料：社会資本整備審議会住宅地分科会資料

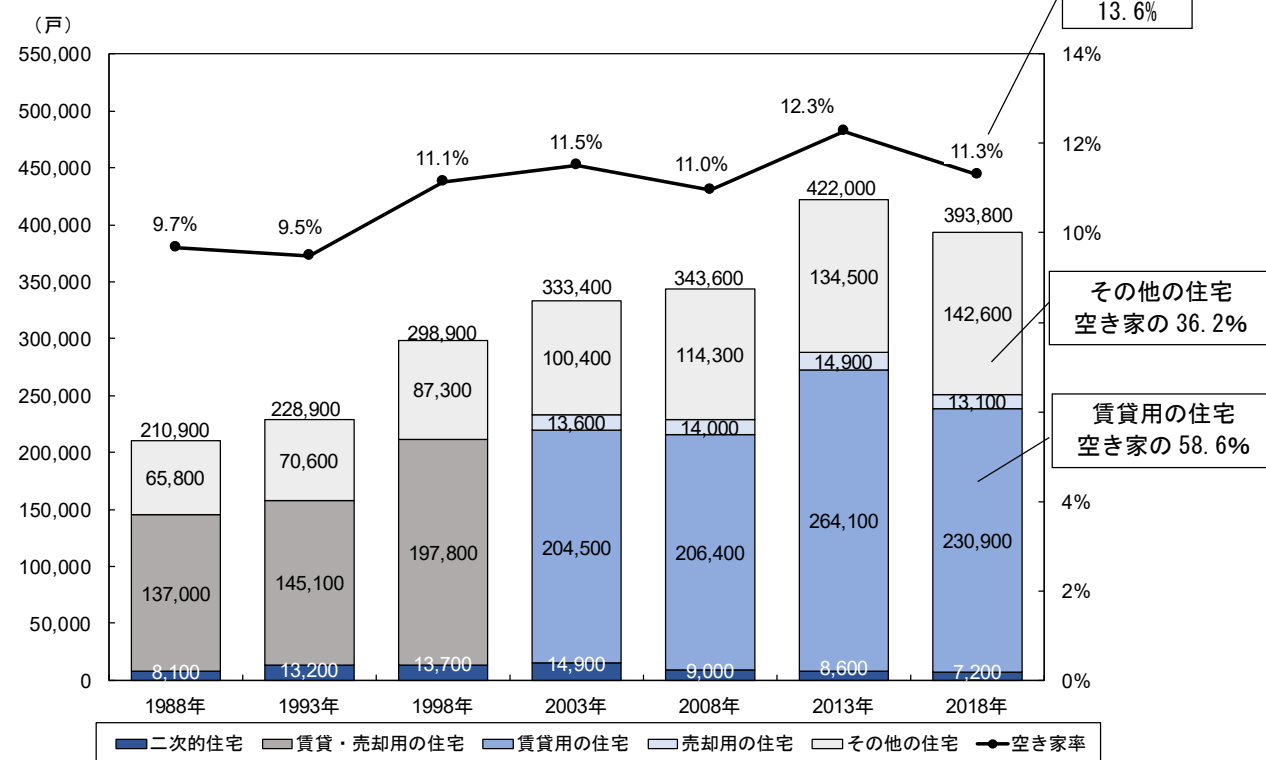
## <空き家>

### ①空き家の状況に応じた適切な管理・再生・活用・除却の一体的推進

#### 1) 空き家の種類別戸数と空家率の推移（第1回有識者検討会議資料再掲）

- ・本県の空き家率は、平成25（2013）年の12.3%が、平成30（2018）年には減少し、11.3%となった。全国の13.6%と比較すると低い。
- ・空き家数は、平成25（2013）年までは、増加が続いたが、平成30（2018）年には減少し、約39.4万戸となった。
- ・その他の住宅は、増加が続いており、平成30（2018）年は、約14.3万戸（空き家の36.2%）である。
- ・賃貸用の住宅は、平成25（2013）年の約26.4万戸が、平成30（2018）年は、約23.1万戸（空き家の58.6%）と減少している。

#### ●本県の空き家の種類別推移



資料：各年住宅・土地統計調査

#### 注：空き家の種類

二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅・ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

## 2) 市町村における取組状況と今後の取組意向

### ●市町村における取組状況（令和2年4月1日）（○印は該当あり）

市町村名	空家等対策計画の策定状況(44)	法定協議会の設置状況(38)	「空き家適正管理条例」又はそれに類する条例(17)	市町村名	空家等対策計画の策定状況(44)	法定協議会の設置状況(38)	「空き家適正管理条例」又はそれに類する条例(17)
名古屋市	○	—	○	岩倉市	—	—	—
豊橋市	○	○	○	豊明市	○	○	—
岡崎市	○	○	—	日進市	○	○	○
一宮市	○	○	—	田原市	○	○	○
瀬戸市	○	○	○	愛西市	○	○	○
半田市	○	○	○	清須市	○	○	—
春日井市	○	—	—	北名古屋市	○	○	—
豊川市	○	○	○	弥富市	○	○	—
津島市	○	○	—	みよし市	—	—	—
碧南市	○	—	—	あま市	○	○	○
刈谷市	○	○	—	長久手市	—	—	—
豊田市	—	—	—	東郷町	—	—	—
安城市	○	○	—	豊山町	○	—	—
西尾市	—	—	—	大口町	○	○	—
蒲郡市	○	○	○	扶桑町	○	○	—
犬山市	○	○	○	大治町	—	—	—
常滑市	○	○	—	蟹江町	○	○	—
江南市	○	○	—	飛島村	—	—	—
小牧市	○	○	—	阿久比町	○	○	—
稲沢市	○	○	○	東浦町	○	○	—
新城市	○	○	—	南知多町	○	○	○
東海市	○	○	—	美浜町	○	○	○
大府市	○	○	○	武豊町	○	○	—
知多市	○	○	—	幸田町	○	○	—
知立市	○	○	○	設楽町	○	○	—
尾張旭市	○	—	—	東栄町	—	—	○
高浜市	○	—	—	豊根村	—	—	—

資料：あいち空き家管理・活用情報HP <https://www.pref.aichi.jp/jutakukeikaku/akiya-kanri/data.html>

### ●今後重点的に取り組みたいテーマとして空き家を挙げている市町村の施策案・施策イメージ

類型	今後取組みたい 空き家施策案・イメージ	空き家に関する課題等
空き家対策条例の制定	空き家に対する緊急安全措置等の条例制定	危険事案が発生した空き家への迅速な対応
	空家等の適切な管理に関する条例の制定	適切に管理されていない空き家による周辺への悪影響
	緊急安全措置を含めた空家対策条例の策定	長屋における一部空き家の借家人対応
空き家バンクの創設		現状では、所有者に適正管理を促すのみで、活用のための制度作りができていない 空き家所有者と利活用希望者とマッチングし、空き家の利活用が出来ていない。
流通促進	空き家バンク登録件数増加、空き家の流通促進	空き家・空き地バンク制度
助成制度等	空家の利活用を促進するための、リフォーム等の補助制度の創設	・適切に管理されていない空家等の増加
	特定空家等候補の解体費補助。解体費補助金の一部補助金の引き上げ	特定空家等候補の対応
その他	所有者不明空家の解決に向けた必要手続きの検討	所有者が特定できない空家が今後増えることが懸念され、周辺住民への住環境への影響があると考えられる
	財産管理人制度の取組	管理されていない空き家の対応

資料：愛知県住宅計画課調べ



●空家等対策の取組事例一覧

取組の区分	No.	自治体	タイトル
1 基本的な方針に関する事例	No. 1	八潮市（埼玉県）	空家等対策計画の対象に「特定居住物件等」を位置づけ
2 空家等の調査に関する事例	No. 2	岡山市（岡山県）	全建物を対象とした空家の特定と老朽・危険度のランク付けを行った実態調査
	No. 3	東近江市（滋賀県）	自治会と連携した実態調査
	No. 4	鈴鹿市（三重県）	タブレット端末の活用による効率的な実態調査
	No. 5	京都市（京都府）	重点取組地区を設定した実態調査の実施
	No. 6	松戸市（千葉県）	実態調査の市民への事前周知・調査員への注意事項の明確化
3 所有者等による空家等の適切な管理に関する事例	No. 7	横浜市（神奈川県）	ポスターやパンフレットによる所有者等への啓発
	No. 8	新潟市（新潟県）	空き家の想定事故例と損害額の情報提供等による管理の重要性の啓発
	No. 9	福井県	空き家の所有者等の特定方法に関する県のマニュアル
	No.10	犬山市（愛知県）	空き家管理サービスのふるさと納税の返礼品としての活用
	No.11	越前市（福井県）	シルバー人材センターによる空家・空地管理代行サービス事業
4 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事例	No.12	丹波市（兵庫県）	空き家等管理サービス業の育成と普及
	No.13	横浜市（神奈川県）	中古住宅の流通に向けた取組支援
	No.14	金沢市（石川県）	地域の特性を生かした空き家バンクの運営
	No.15	伊賀市（三重県）	インスペクション等を導入した伊賀流空き家バンク
	No.16	吉野町（奈良県）	定住・移住促進に向けた空家の利活用
	No.17	能美市（石川県）	産業振興施策と連携した空き家等の利活用推進策
	No.18	横須賀市（神奈川県）	空き家を活用した学生居住による谷戸地域の暮らしやすさを守る取組
	No.19	豊後高田市（大分県）	空き家の地域の集会所への活用
	No.20	豊明市（愛知県）	地域包括ケアモデルによる学生アパートとしての空き室の活用
	No.21	長崎市（長崎県）	老朽危険空き家の除却による跡地活用
	No.22	日南町（鳥取県）	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置
	No.23	京都市（京都府）	空き家所有者情報の空き家相談員への外部提供
5 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事例	No.24	西脇市（兵庫県）	国の住宅の不良度の測定基準を活用した特定空家等の判断基準
	No.25	下関市（山口県）	国参考基準の項目を具体化して作成した特定空家等の判断基準
	No.26	南房総市（千葉県）	周辺への影響度を配慮した特定空家等の判定基準
	No.27	北九州市（福岡県）	県協議会で作成した特定空家等の判断基準を活用
	No.28	名張市（三重県）	法及び条例に基づく管理不全状態の空家等への措置
	No.29	越前町（福井県）	法に基づく特定空家等の略式代執行
6 空家等に関する対策の実施体制に関する事例	No.30	金沢市（石川県）	総合的な相談窓口の設置と各課の連携
	No.31	室蘭市（北海道）	各専門家団体との連携体制
	No.32	燕市（新潟県）	各関係事業者団体との連携体制
	No.33	春日井市（愛知県）	ニュータウンにおける中古住宅の流通の促進に向けた協議会活動

H29.6 時点

資料：愛知県空家等対策計画の作成に関するガイドライン 参考4（空家等対策の取組事例集）