

■第2回分科会における委員からの意見（施策イメージ）

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外は住まい分科会の意見	
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点		
災害への備え	○住まいの耐震化・減災化 ① ・住宅の耐震化、建替え、除却 ・耐震シェルター、耐震ベッド、家具転倒防止 ・ 災害リスク等地域特性に応じた取組 ②	①耐震化が強調されているが、 市街地の不燃化の視点も重要 なため、例えば他市事例のように、準耐火以上の建物の建ぺい率緩和などの取り組みも検討してはどうか。	<p>参考：第1回分科会意見（抄）</p> <ul style="list-style-type: none"> ○耐震化は、一層進めるべき。家具固定など、避難者を減らす上でも有効。 ○越境避難を想定し、仮設住宅等について、窓口になる被災市町村と県等の事前連携準備を。 ○仮設入居と応急修理の両立が可能となり、仮設必要数を想定する意向調査等が重要に。 ○応急仮設が最適なのか。災害時の復旧のモデルになる方法の模索を。 ○高齢者の避難、コロナ期の避難所問題。コロナ期に避難所に入りきれないことを想定した、地域防災。日頃からの地域活動により、繋がりがたくなるようなまちづくりが重要。 ○愛知県は侵入盗が多い地域であり、治安の観点も重要なのではないかと。 ○健康が大切だが、散歩したくなる、挨拶したくなるのが重要。 ○夏の苛烈な暑さ対策は、エネルギー、住宅性能、住宅産業など総合的に考えるべき。 ○「何度も同じ場所で災害が起こって復興」の繰り返しを止めるべき。 ○新しい生活様式の中で、高齢者が取り残されることが気になる。一般的な人だけじゃなく、高齢者やキーワーカ一等の立場を踏まえた提言が必要ではないかと思った。
	○産官学連携による耐震改修工法の普及及び人材育成 ・低コスト耐震改修工法 ・耐震化アドバイス	②命を優先して考えるならば、津波が来るなどの危険性のある場所こそ耐震化を進め、しっかり避難できるようにしなければならないのではないか。	
○超高層建築物等における長周期地震動対策 ・長周期地震動 ・構造技術者による相談体制	③スーパー台風のおそれが高まっており、 ゼロメートル地帯など 、出水の警戒などに関する区域指定の検討を始めても良いのではないかと。		
○防災上重要な建築物等の耐震化促進	④ 災害のリスクが高い地域を、国交省住宅局の補助メニューの対象地域から外して いく動きがある。		
○密集市街地の解消	⑤ゼロメートル地帯の被害軽減については、あいちビジョン2030でも触れているが、 液状化は本当に防ぎづらい。液状化対策は面的より、新築時に建物での対策が必要 ではないかと。		
○浸水被害・土砂災害の危険がある地区への対応 ③④ ・浸水ハザードマップ ・土砂災害警戒区域 ・液状化 ⑤	⑥災害公営住宅は、借上公営で対応すべき部分もある。人口減少を見据え、将来的に膨大なストックを抱えないためにも、また、生活再建ルートの多様性を検討する意味でも、 被災した人の住環境の再建の方法的なもの を検討してはどうか。		
○地域での防災に関する取組 ・耐震診断ローラー作戦 ・耐震出前講座 ・ハザードマップを活用した危険度周知 ・ 災害リスクのある場所の周知 ・ マンションにおける防災対策	⑦来年度から、被災者が セーフティネット住宅に住む場合に、災害公営住宅並みの家賃 になるような制度が始まるので検討してはどうか。		
○減災と環境の相乗的な取組の促進 ・住宅用太陽光発電施設、HEMS、蓄電池、電気自動車等充給電設備	⑧事前復興について、「ビジョン策定の推進」という記載にとどまっている。 土地利用のビジョンか、地域再生のビジョンなのかなど、分かりやすくした方が 良いのではないかと。		
○災害時の復旧に向けた取組 ・被災建築物応急危険度判定士、被災宅地危険度判定士 ・応急的な住宅の確保 ・被災住宅の応急修理に係る体制整備 ・ 県と市町村の連携	⑨「人にやさしい街づくりの推進」に関して、地域（＝徒歩圏）に生活・就労・学習の場がどれくらい実現できるかが課題になる。 在宅勤務や在宅学習を住宅内のみ に求めると住居費等の負担が増大するため、 徒歩圏にそれを支援する拠点 のようなものが用意されていることが重要となるのではないかと。		
○生活再建のための迅速な復旧に向けた体制整備等の取組の推進 ・ リフォーム事業者等との連携	⑩公営住宅の項に、建替時に地域の福祉拠点を整備する考え方が示されているが、公営住宅のない地域でどのように多様な高齢者ニーズに応えるかということもあるので、「人にやさしいまちづくりの推進」に関連するキーワードなのではないかと思う。「人にやさしいまちづくりの推進」は、当初バリアフリーなどハード対応の施策であったが、近年は 住まい方、地域での生活の仕方などに広がった概念 でもあるので、 施策 を検討してはどうか。		
安全・安心な住まい・まちづくり	○被災後の住宅復興に関する取組 ⑥⑦ ・被災者生活再建・産業再建支援マニュアル ・事前復興ビジョンの策定の推進 ⑧		
	○被災後の住宅確保要配慮者に対する支援の取組 ・ 居住支援法人等による支援		
	○防犯性の高い住まい・まちづくりの推進 ・愛知県安全なまちづくり条例 ・防犯住宅認定制度、防犯優良マンション認定制度 ・ マンションにおける防犯対策		
	○人にやさしい街づくりの推進 ⑨⑩		

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外は住まい分科会の意見	
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点		
女性や若者が望むライフ・ワークスタイルや子育て・子育てを応援する住まい・まちづくり ⑪	<ul style="list-style-type: none"> ○三世同居・近居が可能な住まいや子育て世帯等にとって魅力的な住まいの確保 <ul style="list-style-type: none"> ・居住ニーズに応じた住替 ・市町村における相談窓口 ・三世帯が同居、近居 ・市町村の取組周知 ○子育て世帯等を対象とした公的賃貸住宅への入居支援 ⑫ <ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅の子育て・新婚世帯等の優先入居 ・公的賃貸住宅等の子育て世帯向けの家賃割引制度 ・子育て支援に配慮した県営住宅施設整備指針 ○子育て世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県あんしん賃貸支援事業 ○自然豊かでゆとりある住環境を有するあいちの魅力発信 <ul style="list-style-type: none"> ・あいちの住まいやまちの魅力発信 ○多様なライフ・ワークスタイルに対応した居住環境の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・公営住宅や空き家を活用した子育て支援施設 ・親子のふれあい、家事負担の軽減、在宅勤務 ・テレワーク用のワークスペース ⑬ ○高齢者向け住宅の供給促進 ○高齢者の身体機能や認知機能等の状況に応じた住まい方の選択支援 <ul style="list-style-type: none"> ・介護保険・高齢者福祉ガイドブック ・リバースモーゲージ ○高齢者・障害者等の地域での暮らしを支える仕組みづくり <ul style="list-style-type: none"> ・公的賃貸住宅団地集会所での生活支援活動 ・公営住宅のグループホームとして活用 ○高齢期に備えた住まいの改修の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン ・住まいの温熱環境、バリアフリー ○居住支援協議会の活用による民間賃貸住宅への入居円滑化 ⑭ <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県居住支援協議会の活性化 ・市町村居住支援協議会の設立 ・行政と居住支援法人との連携 ○高齢者、子育て、外国人世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅の普及 	<p>⑪「子育て」に関する「子ども」を主語とした内容がない。教育ではなく、子どもが自ら学習すること。子どもの自立的な発育と成長という視点について、今後検討してはどうか。(資料 1-1 再掲)</p> <p>⑫子育て世帯等の公的賃貸住宅への入居支援については市町村の取組などをあげれば良いのではないかと。</p> <p>⑬地域(=徒歩圏)に生活・就労・学習の場がどれくらい実現できるかが課題。在宅勤務や在宅学習を住宅内のみを求めるのは住居費負担が大きくなるため、徒歩圏にそれを支援する拠点のようなものが用意されていることが重要となるのではないかと。</p> <p>⑭居住支援法人が存在しない地域も多く、担い手育成についてどこかで必要ではないかと。(資料 1-1 再掲)</p> <p>⑮住生活基本計画は幅広い分野をカバーする計画であり、他分野との連携について整理が必要ではないかと。例えば国では、国交省と法務省が連携した犯罪の再犯防止施策として、刑務所出所者等に対する住まいの支援についても検討が進められている。福祉など他分野との連携について計画で示すことを検討してはどうか。</p> <p>⑯「公営住宅の適切な管理と供給」について、公営以外に、改良住宅やUR・住宅供給公社の住宅などがあり、それぞれの取組があるため「公的賃貸住宅」として評価すればよいのではないかと。また、市町村営住宅の老朽化や低水準の住宅などの問題なども考慮してはどうか。</p> <p>⑰公営住宅の建替や改善で「地域の実情に応じた柔軟な事業の推進」とあるが、委員意見にあったように「目的外使用」など管理面でも柔軟に事業を進める検討をしてはどうか。</p>	<p>参考：第1回分科会意見(抄)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生活利便施設など社会インフラがしっかりしているといった特性を、県内外の両方に戦略的にアピールするため、住宅だけでなく、働く人の理解なども巻き込んでいくとよい。 ○ものづくり県で男性優位の雇用状況というイメージがあるが、実際に愛知県で子育てをされる方の評価は高い。これからは、テレワークで働くことと住むことが一緒になる環境ができるほど、特に若い優秀な女性が愛知県に残るかもしれない、という取組が必要か考えるべき。 ○生活圏にリモートで働く拠点があるくらいになると、女性の働き方も変わるかもしれない。 ○コロナ禍での住まい方等の変化を、貪欲に取り入れたらいいのではないかと。人の移動は変化しており、またリニアが開通予定あり、週に1回ぐらい東京に働きに行き、後はリモートで働くみたいな働き方も今後出てくるのではないかと。 ○貸主は、どうしても孤独死をイメージする。入居者のSOSを早くキャッチするための支援体制(訪問看護や介護サービスなど)と、要配慮者もできる限り市場の審査条件に沿って入居することがポイントである。 ○居住支援法人は、地域、分野の偏りがあるかもしれない。ただ、何でも緊急連絡先になったものの、その法人が消滅すると一大事なので、あまり無理し過ぎないことも重要ではないかと。 ○愛知県共同住宅協会の「見守り大家さん」事業では、他の居住支援法人との連携で対応することがある。その他、例えば地域限定で介護サービスを軸に居住支援を行う法人の場合、隣の地域の同様なサービスを行っている法人と連携について勉強し合うことがある。 ○居住支援協議会は、何とか活発化できないものかと考えている。 ○平時からの住宅確保要配慮者の支援の仕組みが災害時でも機能するように計画に位置付けておくことが重要。 ○県営住宅の建替において、現在の入居世帯に単身や二人世帯が多いので、2DKに偏った供給とするのではなく、建替後60年間のストックとして型別を考える視点も必要ではないかと。 ○PFIにより、県営住宅と福祉施設を併設させながら更新していくためには、周辺の地域と一緒につくっていく視点が重要になるのではないかと。 ○福祉拠点のタイプは、特養からコミュニティカフェまで多様である。県営住宅の敷地でできることが限定さ、福祉施設だけでは足りないこともある。元気な高齢者にとっては、日常のお出かけ先が重要であり、周辺の地域と一緒につくっていくマインドと体制が必要。 ○県営住宅単独で存在するような団地で、県営住宅の1住戸など小さな単位での福祉施設への目的外使用を認めるような柔軟性を持って取組むと良いのではないかと。
高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らし続けられる住生活の実現	<ul style="list-style-type: none"> ○高齢期に備えた住まいの改修の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・高齢期の健康で快適な暮らしのための住まいの改修ガイドライン ・住まいの温熱環境、バリアフリー ○居住支援協議会の活用による民間賃貸住宅への入居円滑化 ⑭ <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県居住支援協議会の活性化 ・市町村居住支援協議会の設立 ・行政と居住支援法人との連携 ○高齢者、子育て、外国人世帯等向け民間賃貸住宅の供給促進 <ul style="list-style-type: none"> ・セーフティネット住宅の普及 	<p>⑮住生活基本計画は幅広い分野をカバーする計画であり、他分野との連携について整理が必要ではないかと。例えば国では、国交省と法務省が連携した犯罪の再犯防止施策として、刑務所出所者等に対する住まいの支援についても検討が進められている。福祉など他分野との連携について計画で示すことを検討してはどうか。</p>	
住宅確保要配慮者が安心して暮らせる居住環境の整備 ⑮	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上 ・民間活力を導入した建替事業 ・将来的な需要等、耐用年限等を考慮した住宅の供給 ・地域の実情に応じた柔軟な事業の推進 ⑰ ○公営住宅の管理の適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・より多くの募集戸数確保 ・一定の条件を満たした単身者等の受入れ ○県営住宅における良好なコミュニティの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会活動の活性化 ○地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ○公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・建替に伴って生じた余剰地等の多様な福祉施設の整備への活用 ・地域の福祉拠点としての活用場の提供 ○住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録・入居支援の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・多様な住宅確保要配慮者の入居を拒否しない賃貸住宅の確保 ・居住支援法人による入居支援 ○公的賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県地域住宅協議会 	<p>⑰公営住宅の建替や改善で「地域の実情に応じた柔軟な事業の推進」とあるが、委員意見にあったように「目的外使用」など管理面でも柔軟に事業を進める検討をしてはどうか。</p>	
公営住宅の適切な管理と供給 ⑯	<ul style="list-style-type: none"> ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化計画に基づく公営住宅ストックの更新及び機能向上 ・民間活力を導入した建替事業 ・将来的な需要等、耐用年限等を考慮した住宅の供給 ・地域の実情に応じた柔軟な事業の推進 ⑰ ○公営住宅の管理の適正化 <ul style="list-style-type: none"> ・より多くの募集戸数確保 ・一定の条件を満たした単身者等の受入れ ○県営住宅における良好なコミュニティの形成 <ul style="list-style-type: none"> ・自治会活動の活性化 ○地域における活動の拠点としての公営住宅の活用 ○公営住宅ストックを活用した福祉施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・建替に伴って生じた余剰地等の多様な福祉施設の整備への活用 ・地域の福祉拠点としての活用場の提供 ○住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録・入居支援の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・多様な住宅確保要配慮者の入居を拒否しない賃貸住宅の確保 ・居住支援法人による入居支援 ○公的賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築 <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県地域住宅協議会 	<p>⑰公営住宅の建替や改善で「地域の実情に応じた柔軟な事業の推進」とあるが、委員意見にあったように「目的外使用」など管理面でも柔軟に事業を進める検討をしてはどうか。</p>	

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外はストック分科会の意見	
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点		
資産として継承できる良質な住まいの供給	<p>①</p> <ul style="list-style-type: none"> ○長期優良住宅認定制度の普及 ② <ul style="list-style-type: none"> ・長期優良住宅(新築・既存)の普及 ・長期優良住宅(既存)の流通促進 ・長期優良住宅(共同住宅)の一層の普及 ③ ○住宅の適正な維持管理に関する情報提供と意識啓発 ○建築規制的確な運用による住宅・建築物の基本的性能の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・「愛知県建築安全安心マネジメント計画」 ○省エネルギー化と再生可能エネルギーの利用促進 <ul style="list-style-type: none"> ・建築物省エネ法等に基づく住宅・建築物 ・低炭素建築物の新築等計画の認定制度 ・断熱性能向上に資する住宅性能表示制度 ○環境に配慮した住宅・建築物についての意識啓発と整備促進 <ul style="list-style-type: none"> ・「愛知県建築物環境配慮制度(CASBEE あいち)」 ・「あいちエコ住宅ガイドライン」 ・ZEH、高断熱住宅の普及 ④ 	<p>①多くの認定制度や仕組みがあり、消費者にとって違いが分かりづらいため、インターネット上にこれらの制度が全部併記されており、個々の物件に対して取得の有無などが一覧表のような形で出てくるのが良いのではないかと。</p> <p>②長期優良住宅が他の住宅と比べて既存住宅市場で評価され、メリットがあると分かれば、共同住宅など販売業者も認定を取得するインセンティブになるのではないかと。</p> <p>③愛知県の長期優良住宅認定数は、戸建て住宅が多い。共同住宅は主要都府県に比べ少ないので「一層の普及」とすると誤解を生む。むしろ愛知県では、共同住宅の長期優良住宅の認定をどう促進させるのがキーワードとなるのではないかと。また、また、戸建て住宅について、より一層促進させるには、小規模な工務店に対する啓発、サポートがキーワードになるのではないかと。</p>	<p>参考：第1回分科会意見(抄)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○日本の既存住宅の95%が次世代省エネ基準を満たしていない。これらは高断熱にして売る、除却して良いストックすることにより、良質なストックを適切な密度で供給していくことが必要。また、補助金頼りではなく、規制誘導など、行政機関のスタンスも見直されるべき。 ○長期優良住宅の様な良いストックでリバースモーゲージのような残価設定ローンを考えて、購入者にとっての初期負担を低減することができるのではないかと。 ○補助金を出して、一部の部屋だけ断熱をすることである程度の効果はあるかもしれないが、環境配慮型住宅とまではいえない。ある程度高い数値目標を達成しようと思えば、やはり不良ストックを更新して、ZEHを含めたエネルギー消費量の少ない住宅を普及させることで、数字は上がっていく。 ○愛知県は新築志向が高く、適正に管理するインセンティブがイメージしづらいと思われる。例えば管理適正化制度の中で、良い評価を与えるインセンティブを創出してはどうか。 ○高齢化や賃貸化等でマンションの権利関係が複雑になると大規模修繕や建替え等が難しくなる。どう新陳代謝させていくかが、これから10-20年で最大の課題になるのではないかと。 ○リゾートマンションは投資目的も多く、常時の居住者は70戸であっても15戸程度というイメージ。夏のみ利用する方が多く、海辺に建つマンションは、痛みの進みが早い。 ○中部圏は、小規模で郊外型のマンションが多くて、将来的に建替えが非常に難しいという傾向があると思う。理事会も3ヶ月に1回程度の開催傾向と言われている。 ○管理組合に積立金の値上げ提案が、住民の総意が得られず困難な事例が多い。居住者の高齢化で、値上げが難しく苦労している。管理組合の役員のみならず、不足してきている。 ○マンションの大規模修繕(12年に1回程度)の積み立て金は、建築費の変動などにより、不足が出そうな場合は、値上げを提案するが、1回目、2回目の大規模修繕は計画通りの金額で収まるが、3回目となるとかなり不足がでてくる。 ○設備に対する補助金が多いが、大規模リフォーム工事のチャンスには、建物のスケルトン(特に耐震化と断熱)について、優先的にやっていただきたい。 ○マンションの流通では、修繕積立金の不足分までが、価格に加味される。消費税以上に大きなインパクトを持つかもしれない。 ○中古市場を活性化させるためには、健全なストックがたくさん供給されている状況を作りあげることが肝要である。不良ストックの活用を求めるものではない。 ○住宅金融支援機構のリバースモーゲージが着目されている。融資限度額が絞られても、融資期間が20-30年程度であれば、理論的には存在するのではないかと。 ○リフォームにおいて構造をさわられる高い知識をもった大工の確保が必要。 ○国がデジタル庁をつくる流れの中、既存住宅流通の仕組みとして、ネットの活用が遅れている。例えば英国では、ほぼ国内全部の物件情報がネットにあり、物件の要件も多くのインデックスがあり、多くの情報が得られる。
マンションの適切な管理と再生の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○建築資材の循環利用の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・「愛知県リサイクル資材評価制度(あいくる)」 ・建設リサイクル法 ○マンション管理の適正化の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理推進協議会等の専門家による支援 ・マンション管理適正化推進計画策定 ・適切な管理計画を有するマンションの認定 ・マンション管理適正化に向けた指導・助言等の実施 ○マンションの再生の円滑化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション敷地売却制度、容積率緩和特例の周知 ○マンション管理を担う人材育成 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理セミナーの開催、相談窓口の設置 	<p>④環境に配慮した断熱、防湿、気密性能などをきちんと考える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のではないかと。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、従来の他の建材を木(もく)に戻していくこととあり、地方の工務店のスキルが期待されるのではないかと。</p> <p>⑤「住まいが円滑に流通する環境整備」という文言があるが、「環境」という言葉自体の定義が広く、いろいろ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つながるような言葉にする方が施策としてはより行動的になり良いのではないかと。</p>	
住まいが円滑に流通する環境整備	<p>⑤</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存住宅インスペクションの適切な実施等による既存住宅・リフォーム市場の活性化 <ul style="list-style-type: none"> ・健全な住宅ストックの評価(安心R住宅) ・既存住宅インスペクション ・既存住宅の長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度 ・適切な管理計画を有するマンションの認定による評価 ○円滑な既存住宅の流通に向けた住替え支援 <ul style="list-style-type: none"> ・一般社団法人移住・住みかえ支援機構による住替え支援事業 ○住まい手が安心できる相談体制の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・住まい手サポーター制度 ・リフォーム相談の担い手育成 ○住まい手の判断材料となる的確な情報の提供 <ul style="list-style-type: none"> ・愛知ゆとりある住まい推進協議会による住情報冊子 ・長期優良住宅認定制度、住宅性能表示制度 ・インターネットの活用 ⑥ 	<p>⑥「インターネットの活用」について、文字やPDFの表が出てきても分かりづらいため、GISなどの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、必要になってくるのではないかと。また、全国計画案の概要版では、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いてあるので、全国計画に表現を合わせいく必要があるのではないかと。</p>	

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外はストック分科会の意見	
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点		
<p>リフォーム・リノベーションの推進</p> <p>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</p> <p>⑧</p>	<p>○住まいのリフォーム・リノベーションの促進 ⑦</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム促進税制、介護保険住宅改修費補助、市町村における独自の補助制度 ・リバースモーゲージ <p>○空き家の利活用の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、県、市町村、関係団体等との連携体制強化 ・空き家の地域交流施設等への改修 <p>○住宅ストックを活用した住替え支援の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛知県交流居住センターによる UJI ターン促進 ・市町村による空き家情報の提供、定住促進 <p>○周辺に深刻な影響を及ぼす空き家の除却促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保安上危険な空き家の除却 <p>○空き家所有者に対する意識啓発 ⑨</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村窓口、関係団体との連携による相談体制 	<p>⑦「リノベーション」という単語を一例として、用語の定義が明確でないものがあるため、用語の使い方を統一した方が良い部分があるのではないかと。</p> <p>⑧空き家は、所有者がどのような空き家を抱えているかによってずいぶん働きかけが変わってくるのではないかと。それぞれの空き家の状況、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、紐といてみると事情が全く異なる。ある程度類型化をした上でのアクションを施策としても落とし込めるとより良いのではないかと。</p> <p>⑨名古屋市で空き家の分析を行ったことがあるが、老朽化していない普通の空き家は購入する人がおり、不動産市場にのるといふ分析結果が出た。ただし、腐朽・破損のある老朽化した住宅は、不動産市場にのら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、その空き家の解体や、改築をするのに費用負担があるため、ハードルが高くなり、結局放置される可能性が高くなる。施策イメージのキーワードに、「空き家所有者に対する意識啓発」とあるが、むしろ強調して焦点をあてていくのは「空き家のうち腐朽・破損のある空き家をどう除却していくのかが重要であるため」「腐朽・破損のある」という部分を強調したほうが良いのではないかと。</p>	<p>参考：第1回分科会意見(抄)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○調査をした経験から、「空き家への対応をやらなければいけないことはわかるが、時間が経ってしまった」という話が多くあり、そこで背中を押す役割が必要と感じた。 ○実際に空き家を抱えている人に届く情報発信がとても大事。セクションごとのノウハウをワンストップで共有できるようなものが助けになると思う。 ○菱野団地内の空き家調査を実施。団地の全域の自治会に対して、空き家と思われる家のアンケートをとり、その家の方に空き家の利活用していく意向調査を実施。今後の展開としては、HPでただ掲載するのではなく利活用の方法も併せて提案することで空き家自体の価値も高まることが期待できるため、企業や学生を交えて、空き家のフィールドワークを行いプランニングしていく取組を予定している。

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外は新技術・まちづくり分科会の意見
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点	
<p>柔軟な働き方や新技術の活用による利便性や豊かさを向上</p> <p>①②</p>	<p>○地域の住宅生産者への支援と担い手の育成 ③</p> <ul style="list-style-type: none"> ・技術基盤の強化 ・地域木造住宅市場の活性化 ・住まい手サポーター制度 <p>○地域の住宅関連事業者が連携した住まいづくりの支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域ネットワークによる大工技能者確保・育成 <p>○住生活産業の活性化 ④</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リノベーション産業、サブスクリプションなど新たなビジネスモデル 	<p>①「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」に対応した施策がほぼ出ていない。特に新技術は、何を押えてそれに対応した施策は何なのか、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、何らかの対応を示すのか示さないのかというところは議論しておくべきではないか。</p> <p>②居住者の利便性や豊かさの向上という点では、住生活産業の発展だけではなく、住宅そのものの供給計画を考えるようなシステムなども重要ではないか。所得レベルの低い人が住める場所は限定され、調整区域等の地価の安い場所での供給はなくなる。</p> <p>③環境に配慮した断熱、防湿、気密性能などをきちんと対応できる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のではないかと。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期待されるところではないか。なお、愛知県は優良な近隣の木造の生産地が近くにあり、豊田方面では、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ではないか。【ストック分科会】</p> <p>④住宅産業において設計、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かについて、検討してはどうか。(資料 1-1 再掲)</p>
<p>地域材の活用、地域の住宅生産者の育成</p>		
<p>持続可能な市街地・住宅地の形成</p> <p>⑤</p>	<p>○景観に配慮した市街地の整備 ⑥</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街なみ環境整備事業の促進 <p>○歴史的建造物等歴史や文化・伝統を生かしたその地区に相応しいまちづくりへの支援 ⑦⑧</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区計画制度の活用 <p>○住宅建設における地域産材の利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「あいち認証材」の活用 ・県営住宅建設における地域産材の積極的な利用の推進 <p>○持続可能なまちづくりの促進</p> <p>○地域課題に対応した住まい・まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村住生活基本計画の策定 ・住宅団地再生連絡会議 <p>○人を惹きつける良好な市街地の整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業や優良建築物等整備事業 ・重点供給地域における住宅、住宅地の供給促進 	<p>⑤団地再生について、前回の委員意見にあった、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は行った方がいいのではないかと感じた。</p> <p>⑥「地域産業・新技術」の中項目に景観とか歴まちがあり違和感がある。住宅地のあり方や、持続可能性等を考える項目を立てなければ、色々な課題を受けきれない。課題解決・魅力向上・選択性を高めるといった観点で、景観や歴まち等の住宅地再生のカテゴリーを立て、その中に団地再生も含んで議論する必要があるのではないか。</p> <p>⑦産業都市の構造は非常に弱いということを踏まえて、景観や歴史的市街地保全、アメニティづくりのところに力を入れていかなければ、「選ばれ・集うまち」にはならないのではないか。</p> <p>⑧「景観に配慮した市街地の整備」のところには、「街なみ環境整備事業の促進」よりも、「景観法の適用」を入れる方が良い。「歴史的市街地」は地区計画制度よりも景観法や「歴まち法(歴史まちづくり法)」をなるべく各自治体で積極的につくり、魅力を上げる施策が良いのではないか。</p>

参考：第1回分科会意見(抄)

○愛知県建設団体協議会の仕組みなどが活用できるのではないかと。地域に根ざした安定した窓口があることが、戸建住宅を良質なストックとして、保っていくことが重要ではないか。

○シェアリングや、サブスクリプションなど、新たなビジネスモデルが住宅産業に絡んできている。サブスクリプションに関しても、地域の住生活サービスを継続的に提供していくときに、どこから財源を確保するのか、という時にヒントになる。

○新技術を導入するスマートシティは、新規開発によりグリーンフィールドを壊さず、再開発や山の中の小集落の中心などで優先的に進めるといったような方針を出さないと、コンパクトシティと別の方向へ進んでしまうのではないかと。

○良質なストックを保つためには、どうしたらよいかかわからない住まい手のために、地域に根ざした安定した窓口があることが、重要ではないか。

○既存住宅流通やストックという意味で、リノベーション産業が重要であり、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議論する時期だろう。地域産業の育成にもつながり、地域の技能者の方の活躍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。

○団地の実態把握を行い、存続可否を評価するシステムを開発してはどうか。存続が難しいところには、何らかし当する等の政策の指針につなげる必要がある。

○自主財源をいかに確保しながら、コモンスペース等をどう協力して運営していくかを考えていかないと、継続的な住宅地の付加価値を見いだせず、中古流通につながっていかない。

第2回分科会における「施策イメージ」		委員等の意見(要旨) 特記以外は新技術・まちづくり分科会の意見	
大項目(仮)	【○中項目(現計画ベース) + ・補足キーワード】 赤文字：新たな視点		
<p>地域で・多様に健康で暮らすことができる住まい・まちづくり</p> <p>⑨⑩</p>	<p>○住民主体のまちづくりの推進 ⑩</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まい、まちづくり、景観に係るセミナーや講演会等の啓発事業の推進、まちづくり活動拠点の整備支援等を通じた住民主体のまちづくり活動への支援 ・住民主導による、建築協定などを活用した秩序ある土地利用の維持や身近な自然環境保全等、良好な住環境に向けた取組への支援 ・住民・事業主・地権者などによる自主的・主体的な取組であるエリアマネジメント活動への支援 <p>○地域の実情に応じた多様な住まい方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域における良好な住宅ストック ・見守り等が必要な高齢者向け住宅 <p>○人にやさしい街づくりの推進</p>	<p>⑨「地域共生・多様な住宅地・新しい住まい方」は分野としては分かるが、「<u>地域共生社会づくり</u>」では施策イメージがわからない。例えば都市部で下宿やアパートに住む学生への住宅供給を考えることなどがあるのではないかと。</p> <p>⑩「<u>地域共生・多様な住宅地・新しい住まい方</u>」の施策が薄い。これまではサ高住やセーフティネットで受ける話がメインだったが、地域包括の考え方の変更への対応を受けて検討すべきではないか。</p> <p>⑪保育園や小学校等を中心にまちづくりを進めていくという視点を出してみてもいいのではないかと。</p>	<p>参考：第1回分科会意見(抄)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○健康に暮らすことができるストックが重要。なるべく体を動かしやすい、動かしやすくなるような地区環境をつくっていくまちづくりが今後すごく大切なことなのではないか。 ○地域の団体を自治体がどう育てるのかという視点があってもいいのではないかと。 ○地域共生という議論だが、必ずしも地域の方が議論に応じる準備ができていない。地域に十分なストックができていない中で、最期は地域でという議論をどう整理していくか。 ○地域といっても、その地域が必ずしも許容性がある訳でなく、様々な施設や機能を持たせようとするとう迷惑と言われる。住民の意識をどう変えて、受容性をどう高めていくかが重要。 ○住生活基本計画は基本的に生活圏、徒歩圏の居住環境を考える計画。徒歩圏の物理的環境の質を今まで以上に上げていくことが、これからの超高齢化時代のまちづくりなのではないか。 ○インフラには許容限度があり、優良な街並みほど人は過度に集中し、許容限度を超える。豪雨による内水氾濫などが典型例で、想定キャパシティを超えている。良好な環境を徹底的に維持する姿勢を明確に示さなければ、既存ストックは時間が経てば必ず低下する。 ○テレワークや働き方改革に上手く対応できる人は、それなりのスキルがある人たち。IT系のスキルに乗れない人をどうカバーするのが一番の課題なのではないか。 ○コロナに関しては、コンパクトシティの流れと逆行する分散の議論になる。IT企業などで会社に行かずに日本全国ワーケーションで仕事をしている人々等を地域の中にどう引き入れていくのか、そこから移住定住にどうつなげていくのかなど