

## 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) 議事要旨

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のが、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ので、「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ずいぶん変わってくるのではないかとということ、今日の意見を聞いて感じている。

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がなものかと思うが、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依じて、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「承継承認」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