

# あいち住まい・まちづくりマスタープラン検討委員会

## 第1回住宅市場部会

### 議事概要

#### ■日時・場所

平成22年10月29日(金)午後1時30分～午後4時25分(愛知県自治センター大会議室)

#### ■議事

- (1) 部会の進め方と論点の確認について
- (2) 住宅市場に係る現況と施策の取組状況について
- (3) 住宅市場に関する対応の方向性について
- (4) その他の分野の主な論点について
- (5) 第3回NP0等意見交換会(第2回住宅市場部会同時開催)について

#### ■主な発言・意見

##### ◇住宅市場に係る現況と施策の取組状況について

##### ○現状を整理する上での視点等

- ・ 各市町村の問題として把握している状況等を市町村担当者にアンケート調査などで情報収集するのも一つの方法だと思う。統計的に把握できないものは、事例やモデルを提示し、どういった施策で対応すべきかを示す方が分かりやすい。
- ・ マスタープランを検討していく上で基礎データをまとめていくと将来像につながっていくと思う。すぐにはできない法改正や援護策だとしても、データは変化しないため、重要な作業である。それをもってシナリオができていくと思う。

##### ○愛知県の人口・世帯の現状と見通し

- ・ 平均値というよりも、実情として1人世帯、2人世帯の数は急速に増えており、特に大都市については急増している。また、男女、年齢等でも違い、需要側の変化は今後の住宅市場にとっては非常に大きい。利用者の需要が細かくなり、世帯構造も変化していくため、そういったデータも見ていかななくてはいけないだろう。把握しづらい時期であると思う。

##### ○住宅ストックの現状

- ・ 12ページの空き家のデータについては、住めるのか住めないのかを調べる必要がある。ただ単に空き家が増加していると言うだけで、量が充足されているかどうかは誰も検証していない。例えば、あるエリアに絞って同じ空き家率の中でも住める、住めないを抽出し、参考資料としてデータを示す事は有効と考える。
- ・ 13ページの1住宅当たりの延べ床面積の推移は、世帯の構成人員が減少している中で、居住水準の意味合いも変わってきており、結果としてこうだという内容がわからない。
- ・ 15ページの世帯累計別でもミスマッチがあるのではないかと示されているが、世帯によってボリュームが違うのではないかと。世帯の平均人員は2.1人となっており、5人以上世帯数はとても少ない。2～3人世帯が主なボリュームを占めているのにも関わらず、

全体の割合が反映されていない。持ち家対象ではあるが、世帯構成人員との関係を精査する必要がある。

- ・ 空き家の多くは中心市街地にあると思う。その開発をするには、民間のデベロッパーでは手が出せないため、NPO等が担い手となるのが望ましいが、日本にはその地盤がないため政策を仕掛けることができず難しいだろう。

## ○既存住宅市場

- ・ マンションの管理実態調査については、愛知県の状況を把握し、それを示す有用なデータが必要である。愛知県が独自に調査するだけではなく、NPOマンション管理支援センター、NPOマンション管理者管理方式推進機構、愛知及び東海のマンション管理士会、NPO中部マンション管理組合協議会、NPOマンション維持管理機構などが有する客観的なデータを収集・提示することにより、限られた時間の中で、理解を深め、有効な議論をしていきたいと思う。
- ・ 愛知県の中でも事情が異なるのであれば、中心部と郊外の問題を把握することが、今後の住宅政策を考える上で重要である。
- ・ 老朽化マンションは、うまく計画すれば床面積も増え、少ない費用で建替えができるのに、手続きが面倒だから建替えしないと受け止められがちである。しかし、私が調べた10の事例のうち9ぐらいは、新たな斜線規制や用途地域、容積率などの規制で、既存と同じものすら建設できない。建設資金が捻出できないだけでなく、今持っている既存の床面積すら確保できない状況である。
- ・ 現在、建替えの対象になっているマンション数を的確に把握し、その状態によって施策は異なってくると思う。今の法律だけではなく、愛知型の建替えスキームを誘導していく方法が必要で、バックアップとなるデータが必要である。
- ・ 現状、愛知県では建替え件数が3件というデータからも建替えに向けた動きはない。しかし、今後、築30年～40年のものが確実に増えるため、建て替えの他にも大規模修繕が首都圏と比較して遅れをとっていくことが懸念される。
- ・ 住宅の整備については様々なシナリオを用意しながら検討し、最終的な結論を導き出す必要がある。より円滑にしていく方法を検討していくのであれば、総合設計制度をどの様に活用するかというのも戦略としてはあるのではないか。何でも認めるのではなく、都市計画とのバランスの中で、どういう理由、戦略をもって、都心居住を安定させていくか、あるいは、外部不経済を防ぐのか、社会資本としてみなしていくのか等、ストーリーの中で、どこがどの様に深刻なのかを課題として示していく必要がある。
- ・ 耐震面では、築年数が1981年以前のもものがどのくらいあるのかも把握しておく必要がある。それ以前ものが耐震的に弱いとは言わないが、その数によっては、耐震診断、耐震補強への適正な支援策につながる重要なポイントになる。
- ・ 中古住宅市場が動かないのは、新築住宅と中古住宅の価格差があっても、新築の方が良い、あるいは、新築の方がローンを組みやすいなど、圧倒的に新築に対する価値が高いからである。将来的に、隠れた瑕疵をなくしていく、リフォームを定期的に行い、質をキープしていくことは必要ではあるが、それによって評価が上がり、流通が促進

されるものではない。

- ・ 今の都市計画法では、どこでも建てることができ、どんどん建てられるため、安くて新しいものが増える。しかし、新しいものが建てられない縛りが必要で、それによって中古住宅や土地の価値が保たれることにもつながるのではないか。供給できないからこそ、長く使っていくという考え方が醸成されていくと思うが、現状がそうではないため、新しい住宅の価値が高まる。
- ・ 日本では中古住宅そのものに価値はなく、土地に価値がある。リフォーム前提で購入するなら、新築と同じ感覚のため中古住宅を買っているという意識がない。アメリカでは土地が建物付きで売られており、築100年でも5,000万～1億円の価値があり、住宅そのものに価値がある。日本では、買う側からすると、土地を買っているという意識しかないので、中古市場が伸びない。

### ○住宅リフォーム市場

- ・ 26 ページの住宅リフォームの市場規模は、新築であれば建築基準法上での確認申請、竣工検査等のデータで実情が分かるかも知れないが、リフォーム市場についてはデータが把握されていない。住宅リフォーム・紛争処理支援統計センターがどの様に試算しているのかを確認する必要もある。
- ・ 住宅を長寿命化して使っていくのに適正な修繕がされていない、あるいは高齢者の方が住み続けて暮らすのに適正な修繕、リフォームができていないという視点で情報を集めるべきである。生活者の視点に立った時、今何が必要か、何が不足しているのか、その現状を導き出せるようなリフォームの実態を補足するようなデータとすべきである。リフォームの概念が修繕を含むものであるとすれば、大規模修繕の資金不足は将来深刻になると感じている。リフォームの定義を適確に捉え、何のために推進するのかを明確にした中で、データとして何が必要か考えるべきである。

### ○賃貸住宅市場

- ・ 34 ページのアンケートの不満率についてもとても相対的な考えである。不満を抱えているが我慢しているだけで、現場にいる肌感覚として、こんなに少ないとは思えない。
- ・ 賃貸住宅については、入居者保護の観点が強すぎるように感じる。賃貸住宅の質が向上しない一つの側面としては、戦後、居住者に対する民法上の権利が強くなり、仮に住み手が家賃滞納しようが、貸し手は強制退去をさせられない。一方で、住み手も連帯保証人などの厳しい条件が課せられる。賃貸の本質を変えていこうと思えば、両者の権利の見直しが必要である。住み手は弱者という観点で保護しなくてはいけないという考えでは、永久に賃貸住宅の質は向上せず、分譲との差が埋まらないだろう。

### ◇住宅市場に関する対応の方向性について

- ・ 「愛知版いえかるて」の取り組みを進めていくべきだと考えている。長期優良住宅は所有者に、住宅履歴情報の保存が義務付けられているので、その保存を誘導していくことが良い。

- ・ 中古住宅の流通においては、修繕時またはリフォーム時にある程度老朽具合を予測できるようにしておくことが必要である。愛知県が長期優良住宅認定全国 1 位ということをやうまく捉え、登録できるスキームが必要ではないか。
- ・ 「優良マンション登録表示制度」の検討について、今後の住宅政策を考えていく上でも、登録してもらうことで情報が把握できるようになり、新しく打ち出す施策のツールとして意味もある。優良だけを登録するのではなく、データベース作りをしていくことも念頭に置いて幅広く検討していただきたい。
- ・ 「共生」という言葉を使うのであれば、作る際の入口だけではなく、5 年後、10 年後もきちんと住み続けられ、価値が担保される仕組みづくりが必要である。
- ・ 住宅性能表示制度や長期優良住宅制度等の住宅履歴情報は、逆選択を防ぐためのシグナリングの仕組みでありながら、シグナリングにはなっておらず、スクリーニングの手段にもならない。行政機関が賄える範囲はかなり狭いので、市場でのシグナリングの方法を考えた方がいい。
- ・ 建物はどうしたって古くなる。一度建てたらもう建てられないから、作ったものに手を加えて長持ちさせて価値を維持していく考え方や仕組みが必要ではないか。
- ・ 様々な制度やメニューが豊富になってきており、良い住環境を守るという点で、地区計画という制度も用意されている。その制度を精緻化し、更新しながら、建物や土地の価値を守っていくことが必要だと思う。
- ・ 長期修繕計画を立案し、それに基づいた修繕積立金がどれだけ必要か、マンション管理者と住み手の認識の共有が重要である。
- ・ マンションの自主管理が多い状況が深刻化していくのであれば、マンション管理士の適切な派遣、管理のガイドラインやマニュアルの作成などを検討すべき。
- ・ 今後の建替えを意識し考えさせていくようなデータを収集し、シナリオを考えていくことが必要になるだろう。建替え時の問題は住宅政策だけではなく、非常に幅広く、都市計画、あるいは高齢者問題も出てくるので、福祉との連携も必要だろう。課題を整理して、どういった連携をし、シナリオを作っていくか、具体的に考えていく場をまず作っていただきたい。

#### ◇その他の分野の主な論点について

##### ○防災

- ・ 耐震化率の向上は、耐震性が低い建物を整理していくことによって促進される。新築だけに良質なものを求めても耐震化率は向上しない。一方で、早く悪いものを整理しないと、目前に迫った大地震、都市型洪水に対応できない。本来は、このマスタープランで強く出していくべきだと思う。機能として災害に耐えられないものは整理していかなければならない。
- ・ これから人口減少時代を迎えるとは言っても拡大志向がまだ残っており、市街化区域を増やそうという意向がある。長期にはなると思うが、都市計画と一体性を持って両輪で対処していく必要があるだろう。
- ・ 洪水が起きないような河川の改修をやろうとすると相当費用がかかる。それよりも、

危険地域に住まわれている方には移転も含めた検討をしていく必要もあるだろう。

- ・ 「事前復興」という言葉が使われる。大地震や洪水が起きた際、その復旧活動の費用は国や県が負担する。その費用を使って補償費を出してでも移転させるとか、防災機能を高める施策や危険箇所に住んでいる人を移転させるなど、事前に予算を使って対策をしていけば、有事の際に復旧だけのための莫大な費用を使う必要がないという考え方である。都市災害の際に小さい負担で対応できる地域作りが求められるだろう。

### ○中古住宅市場の拡大

- ・ リバースモーゲージは、日本では社会福祉の一環と捉えられている節がある。民間事業者がリバースモーゲージを促進させる必要がある。総じて、日本で中古住宅市場を拡大していくためには、デベロッパーがリフォーム業者を担うのではなく、リバースモーゲージも含めた再開発について、リフォーム業者がデベロッパーになっていかななくてはならない。

### ○マスタープランの検討の視点

- ・ 今までのような建設していく、整備していくのとは違った発想で、トータルとして社会的費用が減っていくような新しい取り組みが必要になる。
- ・ マスタープランを策定する主旨が、安心できる住宅づくりの促進であるため、総合的な視点・発想で検討していく必要がある。長い時間を要することではあるが、今まさに、5年、10年を掛けて検討していく入口において、新しい仕組みを考えていく時なのだと思う。地域の実情に見合ったきめ細かい対応、様々なメニューを用意していくことが重要ではないか。最終的には、消費者である買主、借主の責任で判断できる状態にしていくことが重要になってくると思う。
- ・ 人口減少等、従来とは様々な条件が違ってきており、施策の動きもやり方も違ってくることを前提として考えていく必要があるだろう。