

第3回 NPO 等意見交換会 議事録

テーマ:住まいに関する情報提供や相談について～住まいの選択・リフォーム・維持管理～

日時:12月12日(日) 13:30～

場所:あいちNPO交流プラザ大会議室

参加者:NPO等26名、マスタープラン検討委員4名、同オブザーバー1名、行政9名

第1部 グループワーク結果

■既存住宅の流通・リフォームの促進

○既存住宅の流通

住宅履歴情報を義務付ける
・新築住宅について住宅履歴情報の保存・蓄積を義務付ける。その情報は公開する。
ライフスタイルに合わせた住み替えニーズへ対応する(各主体が連携した住み替え支援、住宅流通研究会の設置等)
・住み替え制度について、住み替えた人に何かポイントがあると良い。 ・諸団体と連携した住み替え支援が必要。 ・今回の意見交換会のような形式で、住宅市場全般に関わることについて、情報共有、意見交換を行う場として、“住宅流通研究会”を設置してはどうか。 ・行政や NPO、事業者等が役割分担して、住まいづくりの技術面や住まい方などのソフト面の情報提供や相談を受ける“住まいのまち医者”を設置する。 ・様々なライフスタイルと、それに応じた住まいのニーズを調査。 ・住まい手のニーズをよく聞く(住まい手のプロである生活者の意見を聞く設計者がよい設計者である)。 ・リフォームして使えるまとまった空き家は、公的な住宅に活用(借り上げ)。
古い住宅の価値を向上させ流通を促進する(既存住宅購入時の融資条件の改善等)
・古い住宅に価値があるとの「文化」を築き、価値観を転換させる。 ・住宅、団地再生ビジネスの育成。 ・既存住宅購入の融資条件の改善。 ・空き家を介護施設などとして活用するボランティア団体に安く提供する制度づくり。

○リフォーム・バリアフリー

適正なリフォーム市場を形成する(事業者が収益を生む仕組みづくり、住み手への資金面の補助)
・住宅供給の全体的なコントロールシステム、ニーズの把握と予測、評価やルールづくり。行政の一定の指導(規制等)の下に、民間が自由に競争できる環境づくり。 ・当地域のマンションでは、リフォームや修繕工事が必要なものの多くが小規模のため、リスクが多く、メリット少ない。工事等見積書の様式を見直し、調査・検討費用の計上など適正な「収益が出るシステム」。 ・リフォームの成否も結局はお金 ・お金がないから今のままでいいという人が多い。政策の出番である。 ・リフォーム補助が介護保険の20万円では不足なので、自宅で住み続けられる(施設に入らなくてもすむ)ような補助が必要。
リフォーム事業者に関する情報提供・情報共有を促進する(リフォーム事業者のロコサイトの導入、リフォーム事業者の認定・資格制度導入)
・リフォーム事業者に関する情報提供を行う。

<ul style="list-style-type: none"> ・リフォームを実施した（している）実績を PR する。 ・リフォーム業者の評価を、インターネットサイトによくあるサービス利用者からの投稿「お客様の声」のように、住まい手からの生の声で評価する（行政では難しいので NPO 等で運営）。 ・リフォーム業者のリスト（実績等の詳細情報付）づくり。 ・リフォーム業者の認定、資格制度の採用。 ・リフォームについて市民は無防備となっているため、まずはよい設計監理者を探そう。
<p>信頼できるリフォーム事業者を育成する(職人を育成する制度の導入)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくる技術から直す技術の開発と、それを教育するしくみ。 ・職人を“使う”囲い込み型ネットワーク。 ・金沢の職人学校 → 文化財修理→ 住宅の修理の職人学校 ・親方職人は高齢化（65 歳以上）し、若手職人はサラリーマン化している。後継者に継続的な仕事が必要。 ・既存住宅の改修について、物を大切に作る“心”を持って業者と共に取り組む。
<p>リフォームに関する基準づくり(改修手法・費用の定型化、最低限仕様のルールづくり、リフォームの必要性の診断)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ改修手法や費用の定型化を目指す。 ・事業者が最低限のものを提供していけるルールづくりが必要。 ・様々なニーズに応じた手軽なリフォームの仕組みを構築する。 ・空き家等をリフォームするかあるいは撤去するかを判定する機関の設置。判定には投資としての問題や社会的問題（社会資産、安心安全）の観点も含める。 ・中古住宅について、リフォームや住み替えの必要性や適切なコストを見極め、建築家（設計、監理）が施工業者へ適切に対応する。 ・マンションリフォームでは、部材（消耗品）の耐用年数や保守管理責任の明確化が必要。 ・建物単体のハードだけで解決をしない（バリアフリーリフォームについては、建物単体だけでなく、足りない部分はソフト対応等別の対策を行う）。
<p>リフォームのメリットを住み手に明示する(改修手法・費用の定型化、ルールづくり)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅バリアフリーポイント制度等の導入など、インセンティブを明確に示す。 ・過去データも大切だが、改修へ向けての”評価“を計画につなげるしくみをつくる。 ・空き家（既存住宅）を使っていくことを子供の頃から教育する。
<p>住まいづくり関係者と福祉関係者の連携によるバリアフリー化を実施する</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まいづくりに携わる者（建築士・施工者等）と福祉関係者（ケアマネージャー等）が連携し、バリアフリー改修の計画・設計・工事を実施する。
<p>リフォーム・バリアフリーに関するその他の意見(家の周辺の整備も伴う、マンション扉を引き戸に)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・外出が楽にできるよう家の周辺の整備を視野に入れる。 ・マンションの扉を引き戸に。

■住まい手に安心な賃貸住宅の供給

賃貸住宅に関する現状を把握し、主体別で取り組む対策を整理・検討する
<ul style="list-style-type: none">・賃貸住宅の現状と課題を把握する。・貸し手・借り手や行政・NPO等が可能なことを整理する。・賃貸住宅でも周りの環境（空間）に配慮し、住宅&周りを美しくする。見る、見られる関係、緑や花の住宅、まちづくりを推進。・マンション設計のワンパターンを改める。
賃貸住宅に関する情報共有を促進する(借り手と貸し手の双方が信頼できる情報の整理・提供)
<ul style="list-style-type: none">・貸し手と借り手との間で十分な情報交換の場を設ける。・借り手と貸し手、売り手と買い手の双方が信頼できる情報提供（物件データ、価格）と流通システム。・貸し手（管理者側）も一緒に汗をかいて取り組めば、解決策は自ずと見えて来ると思う。・貸し手にも情報を。バリアフリー改修にはお金出ますよ…など。・借り手の要望の入った賃貸住宅の整備を推進。
入居制限のない仕組みを検討する(外国人、高齢者を入居させた際の優遇措置等の検討)
<ul style="list-style-type: none">・賃貸条件（外国人、高齢者 etc）を大家が制限しないように。・バリアフリーリフォームを実施し、障害者、高齢者へ貸した大家さんへの優遇税制度を設ける。・借り手が「住んであげる」という方向へ（大家側に「住んでもらう」という意識を変化）

■老朽化分譲マンションの維持・改善等への対応

○支援体制の強化

マンション管理士等の専門家を積極的に活用する(マンション管理士の報酬等の整備、管理士導入の積極的なPR、マンション管理士・関連組織等の出前相談)
<ul style="list-style-type: none">・マンション管理士への報酬やコンサル費用を認める。・マンション管理士の活用を図るには、法的に独占業務を規定することが重要。・分譲当初からのチェック役（監査役）としての導入。PRが必要。・マンション管理適正化法の改正。法律の分かる専門家の業務を支える手。・マンション管理士の積極的な告知を行政にお願いしたい。・広報あいちにマンション管理士の活用の掲載を。・マンション管理士の出前相談（行政の後援が必要）。・マンション管理センター、維持管理機構、管理組合協議会が、出前講座するなど積極的な活動が重要となる（行政の後援が必要）。・管理組合内で意見対立した場合、第三者として、行政からマンション管理士等（顧問管理士ではない）を送り込む方策が必要。・調停役としてマンション管理士を派遣。・マンション管理士は、基本は管理組合のコーディネイト役が原則。
マンションに関する相談体制を強化・確立する(ワンストップの相談窓口の整備、相談する専門家等の育成)
<ul style="list-style-type: none">・マンション問題の相談体制（集団、個別、出張）の確立。・地域での連絡会を設け、合理的な管理を提案する。・ワンストップサービスの相談体制を整備（行政窓口）。・老朽化マンションの維持管理をサポートする専門家の教育育成（企業、メーカー含め）。・マンション関連の業者団体のスキルアップの仕組みづくり。

マンションの耐震化を促進する(耐震化の補助メニューの拡大)
<ul style="list-style-type: none"> ・耐震化の必要性について行政の PR。 ・耐震補助等は基準の 100%達成だけではなく、そのマンションで対応できるレベルの補強に対しても補助をする。例えば、80%を満たしていれば 80%の補助が交付されるよう、補強の出来る範囲で認めていくような独立した補助メニューが必要。 ・耐震補助対象の拡大。
売り手・買い手の双方に修繕積立金の理解を醸成させる
<ul style="list-style-type: none"> ・マンションごとに適正な修繕積立金の最低金額の設定。 ・長期修繕計画や仕様書、大規模修繕費のモデル化。
その他支援体制に関する意見(マンション管理を第三者へ委ねる、定期報告を導入する)
<ul style="list-style-type: none"> ・管理者を第三者に委ねる。 ・定期報告制度(建築基準法第 12 条)の導入。愛知県にはない。

○再生に向けた取組の強化

マンション再生を喚起させる法整備を促進する
<ul style="list-style-type: none"> ・再生、減築、リノベーションの法整備。 ・マンション建替え円滑化法のような再生に向けての法整備が必要。 ・集合住宅の古い建物は解体して新築すべき。

■住宅の長寿命化・高品質化に向けた取組

長期優良住宅の認定制度等の普及を促進する(わかりやすさへの配慮、義務化、部位別グレード制度導入)
<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが分かりやすい制度や申請方法の仕組みづくりが必要。 ・必要で現実に役に立つ法律の整備をしっかりとしよう。 ・難しい制度のポイントを解かりやすく示す。 ・住宅の長寿命化・高品質化の普及促進のため、新築時点からの点検の義務化と維持・修繕の履歴の保持。 ・全ての部位の性能を上げよというのではなく、立地条件により柔軟に変更できる建物の部位別グレード制度の導入(硬直しすぎた制度となっているため)。
地域特性を活かす(日本風土にあった住宅研究)
<ul style="list-style-type: none"> ・工期が早い、価格が安いばかりを追求しないで、日本の風土に適切な住宅の研究を。一人一人が目覚めること。 ・地域特性に合った住宅であれば長く持つ。
地域コミュニティを活かす(NPO の活用、高齢者と若い世代の交流)
<ul style="list-style-type: none"> ・「遠い親戚より近くの他人」ということわざがあるように、地域コミュニティによる住みやすい(町)村造り。 ・行政は地域コミュニティや NPO の活用を。 ・高齢者と若い人達の交流。うさぎ小屋ではなく大家族の家造りを。

第2部 有識者等との意見交換(第2回住宅市場部会)

有識者からのご意見

【住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定によるメリットの明確化】

- ・ 住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定制度は、制度ができてから10年以上経過するが、10年経過しても新築住宅の10数%程度にしか至っていない。一般の消費者の視点に立った場合、住宅性能表示制度そのものを知らないから価値観を見出せないのか、それとも、知った上でメリットが無いから使われないのかを検討する事が重要である。
- ・ 長期優良住宅にしなくてはならないのはなぜか、良い住宅を手に入れたと考えながら結果として長期優良住宅を選択しなかった理由はなぜかという点を検討する必要があると思った。
- ・ 住宅性能表示や長期優良住宅のメリットを伝えられていないのか、メリットが少ないのか、そこを検討しないといけないということである。10%程度の利用率で満足できなければその改善策を考える必要があるということである。

【愛知県版の住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定の実施】

- ・ 住宅マスタープランの改定の中で、愛知版としてメリットを見いだすようにしていくことが議論の焦点である。
- ・ 住宅性能表示に様々な基準があるが、大切な点が多々抜けている。例えば、マンションの床について、下に音が響くかどうかなどもその一つである。愛知県版として分かりやすい住宅性能表示ができればと思う。

【耐震改修や省エネ診断を実施するメリットの明確化】

- ・ 耐震改修は目に見えてメリットは出てこない、違法な業者に介在されては何をされているかわからないと言った懸念がある。結果として何のメリットがあるのかを示す必要がある。省エネについて、いくら高断熱でも蓋を閉めていなければ意味がない。きちんと診断をして、設計をして良いものを市場に出さなければ。悪いものを駆逐するために良い事業者や職人を育成しなければならなくなってしまっている。

【マンション管理士を活用した適正なマンション管理】

- ・ マンション管理上の一番のネックは、権利人をまとめ、合意形成を図る事である。マンション管理士に活躍してもらうのは一つの手段だが、それが難しい。
- ・ 既存不適格問題については何らかの策はあるだろうし、合意形成は話題になった時に適正に誘導していけるコーディネーターが必要ではないか。

NPO等参加者からのご意見

- ・ 「住宅流通研究会」については、今回やこれまでに行ってきた特定のテーマについて話し合う意見交換会のような場がもっと必要ではないかと思い提案した。様々な人と情報を共有し、意見交換や活動ができる場になれば良いと思う。
- ・ 「住まいのまち医者」については、行政機関だけで全ての取り組みを行うのが難しい現状を鑑み、事業者等と役割分担できないかということである。技術面は住宅メーカー等の事業者、住まい方ということでは地域の住民やNPOの方々が専門家となるだろう。今、住宅がどのような状況で、住まい手がどのような状況になったら、どのようなリフォームをしていかなければいけないなどといった情報共有を図っていくのが、「住まいのまち医者」という役割かと思う。
- ・ 戸建住宅、共同住宅ともに周りを含めて景観を重視して美しくなければいけない。空間的にも美しくあるべきだと思う。屋外の緑、花も含めてという意味である。

- ・ 旅館などのサイトで顧客の声という口コミ欄があるが、リフォーム事業者に対しても同様なサイトがあれば利用されるのではないか。長期優良住宅は柔軟な制度にしてコンセプトを掲げ、それに合う性能表示ができないか。
- ・ 建替えたくても今度は既存不適格の壁にぶつかる。土地は同じでも旧マンションと同じ戸数が確保できないということである。広めに建ててあれば同等戸数以上の建替えが出来るだけの土地はあるが、既存不適格となると合意形成が一層難しい。
- ・ 築 10 年を迎えていないマンションでも途中で修繕積立金の値上げをしなければならない長期修繕計画になっているケースがある。結果的には 1 回目の大規模修繕工事を終える頃（築 12～15 年後）に必ず値上げをしなければならない。値上げをしなくても良い長期修繕計画は見たことがない。長期修繕計画自体の存在は分譲当初からあるが、積立金の設定が非常に低い。
- ・ 県営住宅は老朽化してくれば県が直すか、ソフト面で、騒音、ペット、違法駐車等の問題があった場合、マンション管理士（ノウハウを積んだ人間）を行政側として送り出して欲しい。
- ・ 高齢者のいない県営住宅、外国人のいない県営住宅はない。コミュニティの崩壊した環境が顕著になっている。住民が協力して改善しようとしているが、なかなかうまく伝わらないと言った現状もある。住みよい環境作りをお願いしたい。

有識者の講評

- ・ 住宅については、基本的には供給過剰な面があることを認識しなければならない。
- ・ その一方で、景気の向上、経済の成長には住宅への投資が必要となってくる。量と質の両面のバランスをいかに取るかが重要で、うまく解決できるように反映させていきたい。
- ・ 国などの住宅に関するアンケート調査で不満足が減っているのは、住宅が良くなっているのではなく、国民の元気がなくなっているからだと感じている。
- ・ 国民の不満として表に出たものを国や事業者がどうするかを考え、供給していく中で水準が向上していく。現状に満足しすぎることなく、改善しないといけない点についてはマスタープランに記載してもらいたい。
- ・ 各グループで共通の課題として挙げられたのは、どのように情報を共有していくか、専門家をどのように育成し行政機関としてどのような支援ができるか、消費者のお得感ということであったと思う。
- ・ マンション管理に関するグループを作って頂き、情報や課題を共有できたことは非常に良かった。各団体のネットワークを強化して行って頂きたい。
- ・ 愛知県版として様々な取り組みを展開していくことが必要だということで、検討委員会で提言していきたい。
- ・ 住宅市場が大きく変化している。これまで過剰に作ったものが空き家になっている。しかしながら満足感が高まっているわけではなく、ミスマッチが発生しているということを認識する必要があると感じた。
- ・ 住宅市場の中で、行政機関、事業者、住民・NPO と専門家がどう関わる事ができるのかを考えていく必要がある。制度、情報、取り組みが重要で、それらを繋げるために、知る、見分ける、促す、繋げる、支えるということが大切で、うまくミックスできればと思う。
- ・ 市場にお金が回る支援が必要かどうかを整理して、マスタープランに反映させる必要がある。