

## 第1回 新しい愛知県住生活基本計画有識者懇談会分科会 (暮らしの仕組み) 議事要旨

日時：令和7年12月15日(月) 15時00分から17時00分まで

場所：ウインクあいち 中会議室A 1101号室

### 1 開会

### 2 分科会においてご意見頂きたい事項

事務局より 資料1に基づき説明。

### 3 議題

#### (1) 現計画における取組・評価について

事務局より 資料3に基づき説明。

#### (2) ゲストアドバイザー等からの情報提供・助言等について

事務局より 資料2に基づき説明。

ゲストアドバイザー、オブザーバーより各別添資料に基づき説明。

○安心R住宅 インスペクション等について

一般社団法人 住まい管理支援機構 木野村好己会長

○建設業界の人材確保や育成・処遇改善について

一般社団法人 愛知県建設団体連合会 渡邊健治技術委員

○公社賃貸住宅の団地再生に向けた取り組みについて

愛知県住宅供給公社 経営企画課 家田直人課長

#### (3) 見直しにあたっての取組の方向性について

事務局より 資料3に基づき説明。

## 議事要旨

### 委員

資料3の1ページ。「既存住宅の価値が適切に評価され安心して取引でき、良質な住まいが住み継がれる市場環境の整備」という目標については大賛成。安心R住宅やインスペクションを普及してほしい。ただ、インスペクションという言葉が一般の人には知らない。また、どのワードで検索すれば、安心R住宅の情報を集約したサイトなど良質な中古住宅の情報にアクセスできるのか。制度をつくってもアクセス方法がわからないということがある。

「リフォームや適切な評価等による既存住宅の循環の促進、既存住宅市場の活性化」には賛成だが、それを可能にする取組みがないままでは実効性がないのではないかと。

2ページ。「住生活産業・担い手・DX」の記載についても賛成でとても良いことだと思う。県産材、地域産材の活用の説明もわかりやすく、環境に良いことがよくわかる。

先ほどゲストアドバイザーから情報提供があった「大工を育てるNET」「大工になろうNET」は魅力的だと思うが、職業選択のなかで大工もいいのかもと思った人が検索してすぐにたどり着けるのか、相当意思がはっきりした人でないとたどり着けないのではないかと。私は試しに「大工 になりたい」で検索して

みたが、出てこなかった。大工になりたい予備群との接触の仕方が大事だと思う。

「安心R住宅」も同様に、良質な中古住宅を買うことが経済的に有利という知識がなく、新築やテレビコマーシャルで知ったハウスメーカーのみに目が行く人たちへのアクセスの仕方が大きな課題である。

3 ページ。「多様な暮らし・魅力的な住宅地」に関しても概ね賛成。ただ「地域に応じた魅力ある住宅地・団地において人と関わりながら自分らしい充実した暮らしができる」とあり、「自分らしい暮らし」と記載しているが、「自分らしい」というのはどう捉えれば良いのか難しいと思う。私は常日頃、自分らしい暮らしとは何かと真剣に考えているが、見定めるのは難しいと感じている。自分ひとりではなく家族がいたら家族のことも考えなければならない。もう少し言葉を練り、本当に言いたいことの核心に迫る言葉を探したほうがよいと思う。

## 委員

情報へのアクセスの仕組みがそもそもあるのかという話と「自分らしい」という言葉に対しての懷疑についてであった。たぶん多様性のことを自分らしいと言っているのだと思うが、言葉が適当かどうか確認してほしい。

## 委員

話題にしていることは正しいが、そのうえで加筆すべきことがいくつかあると思う。

まずリフォーム、リノベーションについて。中古住宅を買うことは、新しいものを所有する価値から利用価値へと価値観を変えることであり、ライフスタイルを常に意識する環境が必要になる。新築購入ではイメージとしての箱を買うのに対し、中古購入では買った箱を自分らしい価値観でリノベーションしていく。その手伝いをしていかないとリフォームは進まないと思う。

また、国が投資を推進しているが、投資の意識を住宅に対しても持つべき。たとえば中古物件を買い、リノベーションして、十年住んだ後、手放すときの投資価値について訴えかけていかないといけない。住宅販売において、日本では、良いものをつくり技術力として示すのに対し、欧米ではスタイルを見せる。そもそもの発想が違う。

空き家について。私も実家が田舎にあるが、住んでいない空き家をどうしようかと考えている人は多い。たとえば民泊、短期的な宿泊事業、チャレンジショップ、コワーキングなど副業としての小さなビジネスを始めれば、空き家にしておくよりも有利だということを知らせないと、空き家は減っていかない。ビジネススキームを少し変えていく必要がある。

地域材の活用について。新建材よりも地域材など本物の材料を使ってリノベーションすれば、豊かな住環境をつくることができると伝えることが大事。そうしないと県産材を使えば補助金をもらえるなど短絡的な話になってしまう。地域の素材は、石でも木でもタイルなど陶器系でも、まちとの関係がある。まちのことを知って、参画していくようなパブリックマインドが求められる。

県産材は住宅に使うだけではない。県産材を使った工房の一部をカフェ、家具屋、プロダクトを販売する店にして、インスタで人気が出たといった、柔軟かい使用方法を提示してもよいと思う。

エリアマネジメントや、地域のまちづくりを自分たちの手でやるための基礎知識や公共空間への愛着を持つための方策などは、住生活基本計画には関係ないと思うかもしれない。しかし、住生活基本計画と都市計画を分断せず、エリアマネジメントの話を入れることは、パブリックマインドを醸成する上

で重要である。

幼少期からパブリックマインドを醸成する必要がある。小学校でのエリアマネジメントのワークショップなどの場に地元の職人が参加するのもよいと思う。

田舎にはブルーカラーが多く、水道工、タイル工、設備工などがそれぞれ一人親方でやっているが、建築に携わる立場からみると、もう少し連携したほうがよいように思う。職人のプラットフォーム化をしたらどうか。大学教育でも建築設計技術は教えるが、スタートアップやビジネスの仕方を教えない。職人も一緒に親方や先輩など師匠から教えてもらった技術はあるが、ビジネスの仕方がわからないのではないか。ビジネスの連携、プラットフォーム化、窓口の一元化などICTをうまく活用してDXを進めれば幸せな社会が見えてきそうな気がする。

私の設計事務所では、デジタルでサンプルを見るだけでなく、実際のサンプルを取り寄せてしまう。輸送やゴミ処理の問題もあるので、VRで素材、色彩、照明が見られるようになるとよい。

デンマークでは職業はフラットで、医者も弁護士もすし職人も大工もみな同じ価値観であり、子どもたちが純粋に職業を選べるような教育環境になっている。自分は勉強よりも物をつくる大工が得意と思えば大工になれる環境がある。これは社会の仕組みの問題でここに小さく書く問題ではないが。

多世代の住みやすさに関してはインクルーシブの概念をきっちりと示すべき。住宅購入時の忙しい子育て世代に、20年後は高齢化して、夫婦のみになると言っても聞かないと思うが、それがわかるような環境をつくっていかねばならない。一般に女性の方が長生きなので、高齢で単身になる。デンマークでは、女性の高齢単身者が一人で住むのではなく、シェアハウスに住んでいる。若者のシェアハウスだけでなく元気な高齢女性が集まり、共用のキッチンやリビングを設け、自分の部屋をDIYしながら住む。社会の仕組みをいろいろ変えていかないといけないと感じている。

全体として言いたいことは、表層的なことだけでなく、住生活だけで対応できないような、社会が変わらないと実現できないことについても、大きな視点から、海外の事例も踏まえながら捉えていければよいということである。

## 委員

従来の住宅政策だけでなく、福祉、商工、雇用等様々な施策との連携に視野を広げていかないと解決しない問題が多々あるという話である。「住生活」であり、視点を広げるのは大事だと思う。

既存住宅の流通住宅市場の形成について、瑕疵担保保険や安心R住宅など制度オリエンテッドの話での実績に終始しがちだが、ぜひ既存住宅流通の促進方策を市場の問題としてしっかり捉えてほしい。特に重要なのは、既存住宅が古くならないうちに、市場に出すことであり、放っておくと所有者が持ち続け、塩漬けになってしまう。市場に出さない事情についても解決しないといけないが、買取りや借上げの形で介入し、リフォームして市場に早く出す主体を市場の中で形成していくことが大事。そういった主体がなかなか形成されていない現状である。

千葉のユーカリが丘では、某企業が、空き家が生じるとすぐに借り上げてリフォームし、市場に出す仕組みで陳腐化を防いでいる。そういう仕組みを既存の市街地も含めて、つくっていくことを不動産業者との連携も含めて、真剣に考えなければという問題意識を持っている。

住生活産業について。従来は住宅産業、住宅生産事業者など狭義の建設業に近い事業者を相手にしてきたが、住生活産業と幅を広げるに際して、その範囲、枠組みを提示しながら議論してほしい。

DXの話について、何を指していて何をやろうとしているのかわからない。住宅そのものの情報化、

住宅生産の情報化、住宅流通の情報化、消費者が住宅情報にアクセスするための情報化などDXの捉え方は多様である。そこを整理してほしい。

住生活産業に関する一番の問題は、地震等の災害時における対応の問題である。私の住む地方都市でも工務店、水道事業者、建具屋など住宅産業の事業者が減っており、依頼しても忙しくて来てくれない状況が深刻化している。大災害が起きたら二度と立ち上がれない。地方都市が抱えている住生活産業の脆弱性に危機感を持っておかないと、ひどいことになると思う。私が出席している愛知県の災害の懇談会ではいま被害想定を行っているのだが、災害復旧時に住生活産業がしっかり立ち上がることが被害想定のパラメーターの大きな要素になっている。地方都市の持続可能性を確保するうえで、住生活産業を強くし、脆弱性を克服することは待ったなしの課題である。そのような問題意識を持つべき。

まちづくりについて。高蔵寺ニュータウンで、住宅団地の問題に取り組んできたが、戸建の住宅団地や集合住宅だけでなく、どこの市街地においても商店街のような身近な生活利便施設がなくなってきている。住宅単能の市街地や団地をいかに救い、住み続けられる場所にするのか。コンパクトシティの考え方で「まちじまい」する方法もあるかもしれないが、すべてのまちをたたむわけにはいかない。空き家の活用も含め、生活利便施設の近接性の確保について考えていかないといけない。

現在の居住地ですっと住み続けられるようにする仕組み、介護施設、医療施設、終末医療まで見通して生活できる仕組みが地方都市では十分つくられておらず、非常に不安感の高い中で生きていかなければならない。住宅だけでなく、グループホーム、医療用老人ホーム、病院などと連携して、一生を全うしていくことを含めての住生活産業だという問題意識を持ってほしい。

## 委員

私は愛知県の山奥で、古民家を3～4年前に購入した。築130年、敷地1,000坪、150㎡ほどの民家を減築し、耐震改修、屋根の取替えをしてフルリノベーションして民泊もできるようにした。私は職業柄このようなことができたが、普通の人には思いつくのも実現するのも大変である。インスタ等で見た素敵な暮らしを実現するにはサポートが必要である。理想がいろいろ書いてあるが、そこにたどり着くまでの長い道のりを埋めていく方策が必要と感じた。

次期計画の目標として「住宅地・団地において」とある。住宅地というと特定のゾーンを思い浮かべるが、中山間部では国道沿いにポツポツと家があるなど住宅地という面的広がりはない。この「住宅地・団地」という書き方はこれでいいのか。

「人と関わりながら」についても、必要なことなのか。残すとしたら、たとえば、「他者と関わりながら満足を感じられる住環境づくり」などとしたらどうか。「自分らしい」とは、満足を感じられることであり、経済的なこと、ライフスタイルなど人それぞれ異なっている。誘導するのなら、経済的なインセンティブを強調して、中古を買うと人生が自由になるという方向が考えられる。ちなみに私は非常に安い価格で古民家と土地を購入した。追加で投資もしたが、新築を買うよりはるかに安かった。新築を都心部に買うことを望む人もいれば、山奥で家を買って、引退後に住むという人もいる。「自分らしい」はいろいろだが、結局は満足を感じられればよいのではないかと現時点で思っている。

## ゲストアドバイザー

安心Rマークのついた住宅をまとめて情報提供しているわけではなく、中古住宅販売時の広告にマークの付いた物件とつかない物件があり、その中から客に選んでもらう形。安心R住宅やインスペクシ

ョンについては一般になかなか浸透していないのが実情であるが、しっかり浸透させていかなければならないと思っている。

住まい、住まい方も大事だが、家は命を守るものだということが大事。日本は地震国であり、命を守ることを最重点として住宅を改善していくべきである。能登半島地震でも、耐震性のない家が壊れ、空き家が燃えたりしている。

私は住宅関連団体の支部長をしており、愛知県主催の応急仮設住宅のシミュレーションに参加した。そこで応急仮設住宅を建てる場所がないという自治体の声を聞いた。液状化などを考えると、自治体内に応急仮設住宅が建てられないケースもある。愛知県が応急仮設住宅を建てる場所を準備するのも大事なことかと思う。

## 委員

私は伊勢湾台風後に建築した 600 坪程度の中途半端な昭和の家を相続した。壊して駐車場にするのが資産管理としてはよいのだが、それを専門家としてやってよいのかと思い、また、一軒だけ民泊や違う用途に使うのも意味がないので、地域の人たちをまとめてまちづくりを行うエリアマネジメントの拠点としての活用をはじめた。名古屋市内や何十万都市で企業を中心としたエリアマネジメントやイノベーションが行われているが、日本が世界で生き残る価値を考えるならば、ローカルな社寺仏閣や伝統祭事があるような人口 1 万人に満たないようなまちのほうが魅力的であり、その視点から家屋を利活用していくことが大事だと思う。空き家の利活用によるまちづくりと観光振興や観光産業を連動しないと、インバウンドの外国人も伝統文化を深く知りたい日本人の若者も来ない。私は観光とまちづくりの視点から身をもって取組んでいる。

## ゲストアドバイザー

当団体でも、空き家を民泊にしているメンバーが何社かある。

## 国交省中部地方整備局

先ほど都市計画と住環境が分断する必要はないという話があった。地域の方向性として立地適正化計画とリンクさせる観点を盛り込んでもらえたらと思う。

## 委員

まちづくりの視点から、生活の近くに必要な施設を集中させ、持続可能性を確保していくことを盛り込んでほしいということだと思う。

## 都市再生機構中部支社

人口が減少するなか、UR団地はオーバーストックであり、これまで大量供給してきた団地を適正な規模にダウンサイジングしていくことが、経営課題になっている。URだけの目線では多くの方々に迷惑をかけるので、ダウンサイジングに際して生み出した土地を活用した地域貢献、地域のために必要な住民に喜ばれる新しい機能の導入といった目線も入れながら取組んでいる。これからの住宅政策にはまちづくりの視点も必要だと思う。

## 住宅金融支援機構東海支店

インスペクションや安心R住宅など質を担保する住宅については、金利優遇のメニューがある。すべてキャッシュで購入できるわけではないので、そういった部分での連携についても議論できればよいと思う。

以上