

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 (住環境) 議事要旨

日時：令和7年12月22日(月) 10時00分から12時00分まで

場所：ウインクあいち 中会議室 A 1101 号室

1 座長挨拶

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より各別添資料に基づき説明。

○ZEH・断熱住宅の普及状況と課題について

一般社団法人 ZEH 推進協議会 運営委員 高断熱委員会 布井洋二委員長

○豊田市における空き家対策に関する取り組みについて

豊田市役所 都市整備部 建築相談課 岩本健太担当長

○分譲マンションの維持管理・再生に関する現状と課題について

一般社団法人 マンション維持管理機構 佐藤悟理事長

森さやか事務局長

(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

集合住宅、工務店での ZEH 普及率が低いのはなぜか。

ゲストアドバイザー

集合住宅は、戸数に対し屋根面積が小さく省エネ率が低い。省エネ率が少し低くても補助金がもらえることにはなっているが、なかなか普及しない。

工務店での普及率が低いのは、営業面で説明がうまくできないこと、技術面で ZEH の仕様がラインナップできていないことなど、体制不備（社内の人員不足、社内の知識不足、設計の技術不足等）が原因になっている。大手には住宅トップランナー制度もあるが、工務店は対象外。また、断熱については規制があるので、工務店も早くから対応しているが、ZEH には対応できていない場合が多い。工務店の ZEH 対応は 2 極化しており、100%ZEH 化している工務店もある一方、省エネ基準の計算もできない工務店も存在する。

委員

これからはこのような空き家を推定するシステムが必要である。私が関わっている自治体では住民から苦情が出た空き家への対策の議論に終始しているが、特定空家のような老朽化した空き家については対策が難しい。事前に自治体が空き家を特定し、早い段階で所有者にコンタクトをとることが大事である。

このシステムは他の自治体でも使えるのか。

豊田市は、この情報を使って事前に所有者にコンタクトをとっているのか。

ゲストアドバイザー

将来予測システムと空き家判定システムの2つを紹介した。

将来予測システムについて、豊田市は実証実験として実施したので、そのまま使えているが、今後は委託契約が必要になると思う。東京などでは使っている自治体もある。

空き家判定システムについては、国交省のプロジェクトリンクスというオープンデータ化プロジェクトを活用し空き家に関する政策立案の推進を図るもので既にリリースされている。

昨年度つくったシステムで、現在空き家かどうか判定するものである。使い道について、1月に国交省やマイクロベースとワークショップを行う予定。このシステムを積極的に活用してもらうことが国交省のねらいである。

将来予測は将来の空き家化が推定された家の所有者への個別の対応は行わず、空き家が増えることが予測される地区を選び、効率的にセミナーを実施するために活用している。

委員

数か月前、東京都のタワーマンションの建替えの成功事例をニュースで見た。修繕積立金を増額せずに投資し運用して資金を確保した例である。かつてはお金を銀行に預けておけば利子分が増えたが、金利のない時代が長く、そのことも考慮した長期修繕計画としなければならなくなった。積立金を運用するなどのアドバイスはできないか。

ゲストアドバイザー

住宅金融支援機構の「マンションすまい・る債」などである程度増やそうという意識の高いマンションもあるが、投資となると住民間の合意形成が難しい。愛知県内で建替えが実現した民間マンションは本郷駅前のタワーマンションなど2件だけ。リーダーシップのある住民とそれを支援する事業体があったことが大きい。資金面の問題が一番大きく、目の前の修繕のお金すらない状況でリスクをとって投資するのは難しい。

委員

災害時は平時と地続きであり、平時にいかに災害時のために備えるかが重要と考えている。

マンションについて、愛知県では防災の独自基準を設けており、自治体も防災に関することを取り入れている。一方、大阪市や仙台市等の他の自治体では防災マンション認定制度を設けている。マンション管理計画の促進で手いっぱいかもしれないが、もう一歩進んだ取組みとして、愛知県でもそのような制度を活用する動きはないか。災害時には、集合住宅の住民が在宅避難できる状態でないと地域の避難所がパンクしてしまう。

また昨日、岡崎の額田地区で孤立集落の情報集約の訓練を行った。地震時や土砂災害発生時は危ないという話があった。倒壊の危険性を減らすための耐震化などを促進し、直接死を減らすことが重要。未然に防止するためには、第 1 回懇談会でお伝えしたとおり、地域の特性ごとに方法を検討することが重要である。

移住者もおられるようだが空き家と移住者を地域の人や NPO 等でうまくつなげていくことが重要である。空き家については、不動産ベースに乗っていないものも含め、今使われていない住宅を災害時に借上げ型の仮設住宅や住宅再建の選択肢として活用できるようにするには、平時から空き家の活用を促す地域の組織体や仕組みをつくっていく動きが重要だと思う。

ゲストアドバイザー

桑名市のゼロメートル地帯にある大規模マンションでは、地域の避難マンションとしての認定を受け、桑名市から、必要なものを提供してもらっている。名古屋市でもマンションの集会室を地域の避難場所としている例がある。岐阜市では地域の避難場所にすることにより、改修工事の補助金が出る。双方が得する方向で特典をつくりながら誘導していくことが重要。

委員

災害に備えて命と健康を守ることがキーワードになっているが、できれば住宅などの資産を守る概念も入れてほしい。最低限、命と健康が必要だが、家が壊れると次の生活がままならなくなる。中古住宅を守る観点から資産を守る意識も必要。日本では、土地は資産と認識されているが、中古住宅の上物については資産の意識が薄い。だからメンテナンスもしない。住宅に資産という意識を入れていくことが重要である。

良質な住まいづくりの部分では、住宅そのものにフォーカスしているように思うが、ジェロントロジー分野では断熱性等の住環境が高齢者の健康や認知機能に影響しているという研究もある。健康というキーワードがあってもよいのではないか。住宅そのものだけでなく、立地についてもキーワードに入れるのがよい。

空き家について、専門家等と連携とあるが、専門家はあくまで仲介業者。いまの空き家対策は行政頼みであるが、本来は地域住民が主体になるべきであり、専門家は仲介事業者、行政は応援する立場である。そのことを明確にすべき。

この分科会のテーマではないかもしれないが、全体的に持ち家市場を対象にしている印象。日本では持ち家市場と賃貸市場の代替性がない。賃貸は回転率を高めるために単身用等が多いが、戸建ての賃貸市場を大きくすれば、空き家を市場に出しやすい。賃貸についてもしっかりと物件を供給する視点が重要である。

委員

いまの賃貸に関する意見については私も気になるところである。

持ち家についての話になるが、新築戸建ての省エネレベルは高くなってきている。環境工学分野の意見としては法規制や断熱基準の更新がなかなかされず、遅かったと思うが、動き始めてからは省エネ性能の向上が進んだ。太陽光発電については、FIT の制度があり、今後は 10 年間の売買価格の保証が終わることで、少し減速するかもしれないが、新築戸建てについてはかなり普及した。

集合住宅では、合意形成しないと共用部について何もできない。マンションは南側や東西の開口部が大きく、特に古いマンションでは熱負荷が大きい。ペアガラスにすれば効果的なのだが、戸建てほどには補助金も手厚くないし、合意形成で苦勞する。戸建てでは壁に断熱材を入れるのは大ごとだがペアガラスにする場合は補助金もあり簡単である。ペアガラスは断熱性だけでなく防犯性も高い。古い既存マンションでペアガラスに改修することで断熱性、防犯性を高めていくべきである。

ある程度中くらいのレベルの建物の省エネ性能を高めていくことも重要であるが、カーボンニュートラルの観点からは、古くて断熱性能の低い最低レベルの建物を少し改善するとエネルギー量が大きく減るのでより効果的である。戸建てもマンションも省エネレベルの格差が拡大している、ボトムアップを行政が支援するとよい。

空き家について予測できるシステムは興味深い。まさに DX であり、人員不足となる将来に向け活用していくべきである。親が一人暮らしをしていて、そのまま施設に入ってしまった場合、勝手に家を売ることもできず、家の管理も行き届かず、防犯上よくない状況となって困ると思う。住宅関連で困ったときに相談できる先について情報提供ができるとよい。

以上