

新しい愛知県住生活基本計画の具体施策のイメージ（案）

第 1 回暮らしの仕組み分科会（2025/12/15）	
次期計画における目標・取組の方向性 （■大項目、○中項目、★新たな施策の視点）	主なご意見
<p><目標> 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</p>	
<p>■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</p> <p>○適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化</p>	<p>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。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。</p> <p>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けないといけない。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。</p>

次期計画における施策体系・施策のイメージ （■大項目、○中項目、・施策イメージ、★新たな施策イメージ）
<p><目標> 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</p>
<p>①適切なリフォームや評価等の促進を通じた既存住宅の循環促進</p> <p>○適切なリフォームの実施による健全なストックの形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村における住宅リフォーム相談窓口等の設置促進 ・リフォームに関する相談体制の周知 ・長期優良住宅化リフォームに係る支援制度の周知 等 <p>○適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存住宅インスペクション制度や安心R住宅制度の周知 ・住宅の適正評価に向けた取組等に係る補助制度、金利優遇等の周知 ・市町村における健全な空き家の活用に向けた取組を支援 等 <p>★住宅リテラシーを高めるわかりやすい情報提供</p>

第1回暮らしの仕組み分科会 (2025/12/15)

次期計画における目標・取組の方向性 (■大項目、○中項目、★新たな施策の視点)	主なご意見
<p><目標> DXの推進と共に、地域産業として活発で魅力的な住生活産業が展開できる環境づくり</p>	
<p>■地域における住生活を取り巻く課題を解決する産業・市場の育成とDX推進</p>	<p>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、豊かな住環境がつくれ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、柔らかい使用方法を提示してもよいかと思われる。</p>
<p>○地域の魅力を高めるリノベーション産業の育成</p>	
<p>○生活利便性を向上させる技術やサービスの育成とDX推進</p>	
<p>■地域材の活用等を通じた住生活産業の支援と担い手の確保</p>	<p>「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。</p>
<p>○住宅等における地域産材のさらなる利用促進</p>	
<p>○地域の住生活産業への支援と担い手の確保及び育成</p>	<p>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によいと思う。</p> <p>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よ。</p> <p>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見ると、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。</p>

次期計画における施策体系・施策のイメージ (■大項目、○中項目、●施策イメージ、★新たな施策イメージ)
<p><目標> DXの推進と併せた、地域の住生活産業の活性化・魅力向上</p>
<p>①地域における住生活を取り巻く課題を解決する産業の育成とDX推進</p>
<p>○地域の魅力を高めるリノベーション産業の育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域のリノベーション産業を育成する取組についての検討 ・地域交流拠点としての空き家改修に係る市町村の取組支援 等
<p>○住生活産業におけるDXの推進による生活利便性の向上やサービスの育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・IoT技術等を活用した取組促進 ・住まい・まちづくりに関するオープンデータの取組推進 ・自動運転の実証実験の実施支援 等 <p>★情報発信・相談対応の充実や、各種手続きの円滑化</p>
<p>②地域材の活用等を通じた住生活産業の支援と担い手の確保</p>
<p>○住宅等における地域産材のさらなる利用促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅等の設計における県産木材の活用促進 ・県有施設における県産木材の積極的な利用推進 ・あいち木づかい表彰による県産木材の利用促進 等 <p>★地域産材の魅力発信</p>
<p>○地域の住生活産業への支援と担い手の確保及び育成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域ネットワークの取組支援 ・大工技能者育成の取組支援 <p>★担い手の確保及び育成に係る情報発信の支援・業界団体等との連携強化</p>

第1回暮らしの仕組み分科会（2025/12/15）	
次期計画における目標・取組の方向性 （■大項目、○中項目、★新たな施策の視点）	主なご意見
<p><目標> 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環境づくり</p>	
<p>■多世代が住みやすく、住み続けられる住宅地の維持と再生の促進</p>	<p>次期計画の目標として「住宅地・団地において」とある。住宅地というとは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あまりない。この「住宅地・団地」という書き方はこれでいいのか。</p>
<p>○既成市街地における魅力ある市街地の形成に向けた再開発等の促進</p>	<p>「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。新築を都心部を買うことを望む人いれば、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。</p>
<p>○多世代が共生し、日常生活圏で暮らし続けられる持続可能な住宅地の形成支援</p>	<p>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。</p>
<p>■市町村や住民が主体となり進める地域の課題に対応した住まい・まちづくりの推進</p>	<p>まちづくりの視点から、生活の近くに必要施設を集中させ、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。</p>
<p>○地理的特性や地域の実情に応じた住まい・まちづくりの推進</p>	<p>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。</p>
<p>○住民や地域の事業者が主体となり進める住まい・まちづくりの取組み支援</p>	<p>「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い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。</p>
<p>■自分らしい暮らしの実現支援</p>	<p>「自分らしい」という言葉に対するの懐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、言葉が適切かどうか確認してほしい。</p>
<p>○自分らしい暮らしの実現に向けた取組支援</p>	<p>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なければならない。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。</p>

次期計画における施策体系・施策のイメージ （■大項目、○中項目、・施策イメージ、★新たな施策イメージ）	
<p><目標> 地域に応じた魅力ある住宅地・住宅団地と、一人ひとりの充実した暮らしの実現支援</p>	
<p>①多世代が住みやすく、住み続けられる住宅地・住宅団地の維持と再生の促進</p>	
<p>○既成市街地における魅力ある市街地の形成に向けた再開発等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業等による住宅供給促進 ・地域振興に資する優良な市街地開発等の支援 ・立地適正化計画等と調和が図られた住宅及び住宅地の供給促進 等 	<p>○多世代が共生し、日常生活圏で暮らし続けられる持続可能な住宅地・住宅団地の形成支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村ごとの課題に対応したまちづくり支援 ・地域でのテレワーク等の促進事例の周知 ・市町村や住民が自主的かつ主体的に行う、住み続けられるまちづくりのための取組支援 ・郊外住宅団地等におけるミクストコミュニティの実現 等 <p>★住宅団地の課題解決に向けた支援 ★地域の実情に応じた移動手手段の確保に向けた取組</p>
<p>②市町村や住民が主体となり進める地域の課題に対応した住まい・まちづくりの推進</p>	
<p>○地理的特性や地域の実情に応じた住まい・まちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市町村住生活基本計画の策定や見直し促進 ・市町村立地適正化計画の観点を踏まえた高齢者向け住宅の供給の働きかけ ・街なみ環境整備事業の促進 ・歴史まちづくりの取組促進 ・地区計画制度の活用支援 等 	<p>○住民や地域の事業者が主体となり進める住まい・まちづくりの取組み支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住まい・まちづくりに関するセミナー等を通じた住民主体のまちづくり支援 ・地域の活性化に資する取組事例等の周知 ・地域包括ケアシステムの構築推進 等
<p>③多様な暮らしの実現支援</p>	
<p>○多様な暮らしの実現に向けた取組支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・愛知の住みやすさの向上と効果的な発信 ・優しい空間づくりの工夫がなされた住まいの周知 ・三世同居・近居等の支援制度や優先入居制度の周知 ・山間地域への移住を希望する都市部住民とのマッチング支援 等 <p>★ライフスタイルに応じた住まい方の情報発信 ★住宅リテラシーを高めるわかりやすい情報提供（再掲）</p>	<p>行政の中立性を生かした情報提供により県民が判断できるような情報インフラが必要ではないかと感じている。若年、子育ての施策課題に住教育の記事が挙がっているが、住教育だけでなく、住宅の取得や賃貸に関する情報、補助等の情報が整理され、提供されると、県民サイドからは非常に有益であり、住まい選択に関する大きなサポートになる。</p>
<p>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。</p>	<p>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り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。</p>