

## 第2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8年2月18日(水) 10時00分から11時40分まで

場所：TKPガーデンシティPREMIUM

名古屋新幹線口 バンケットルーム7F

### 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) 新しい愛知県住生活基本計画の計画骨子(案)について

事務局より 資料2に基づき説明。

#### (2) 新しい愛知県住生活基本計画の具体施策のイメージ(案)について

事務局より 資料3に基づき説明。

## 議事要旨

### 委員

第2回分科会では文言を含めて精査していくのか。

### 事務局

文言は、来年度、計画の本文を検討する段階で精査していく。考え方について意見を頂きたい。

### 委員

資料2の⑥方向性の「安全で質の良い住環境を未来へつなぐ」の2つ目の目標に「①住宅・住宅地における省エネルギー性能等の向上」とある。方向性として異論はないが、専門的に言うと省エネルギーはカーボンニュートラルに向けてエネルギーを減らしていくことであり、太陽光発電などの創エネルギーは含まれない。「省」を取って「エネルギー性能等の向上」とすれば、断熱や、太陽光発電、太陽熱利用などの再生可能エネルギーも含まれる。なお、P2中段の「省エネルギー性能等」については、上位概念としてカーボンニュートラルとあるので、これで差し支えない。

### 事務局

ご意見を参考に表現の精査をしていく。

### 委員

資料2のP2に全国計画からの矢印が記載されているが、この矢印にこだわらず、横断的に考えていくのがよいと思う。たとえば空き家については、ターゲットとなる高齢世帯や単身世帯の暮らしのなかで、持ち家世帯の情報をつかみ、空き家にならないように積極的に関わっていくことも考えられる。

### 委員

多角的な視点を持たないと進んでいかない。相互に関連することをどう見せるかが重要。

平時から災害時に備えることは、ハザードに関して備えることだけではない。空き家のストック活用を日頃から行っていれば、災害時にみなし仮設住宅として活用できる。平時からの取組みの仕組みがあればこそ災害時にもその延長線に対応できる。個別で見ると色々とやられているので、その関係性を見せてほしい。

#### 委員

今回、③基本的な考え方として横断的なコンセプトが追加されたことはとても良い。平時と災害時といった時間的にも、山間部や海岸部など面的にも、異なる立場などの属性的にもサポートし合っている、多次元の軸に関して横断的にサポートし合うということを記載できると良いと思う。

#### 委員

資料3のP2「②資産として継承できる良質な住まいの供給と適切な維持管理の促進」のなかに、これまでの議論にあった、中古市場を活性化させて質の良い住宅を適切な値段で流通させ、エネルギー、耐震を含めたリフォーム改修を行うことで住宅に資産という意識を入れていくことができるという視点に対して、次期計画に相当する部分が空欄になっているのは何故か。

#### 事務局

第1回分科会では、住環境分科会において「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」に対応する方向性に関して意見を頂いてきたが、計画の骨子をまとめる段階で、既存住宅の循環の促進については、暮らしの仕組み分科会において意見を頂くものに相当する目標として整理した。そのため、今回の資料には入っていない。

#### 委員

この方向性に関しては暮らしの仕組み分科会で意見を頂くということで理解した。

#### 委員

全体として「金融機関」というワードが少ない。目標「将来にわたり活用できる良質な住まいの充実」において、住宅金融支援機構の残価設定型住宅ローンに対する保険提供はいつリリースされるのか。

#### 住宅金融支援機構東海支店

今回特定残価設定ローン保険の創設をし、利用する金融機関を募集する。実際に使えるようになるのは、金融機関が手を挙げ、受付体制を整えてからになるため、もう少し時間はかかる。

#### 委員

残価設定ローンが提供されれば、住宅の何十年後かの残価を保証することになる。何十年後かに残価割れすると金融機関に損が生じるので、現在は残価設定ローンは普及していない。保険の提供により、住宅金融支援機構がリスクを引き受ける形で残価設定ローンが供給されれば、物件価格が高くなかで返済が楽になるので、今後は利用が増えると思う。これまで以上に金融機関との関わりを考慮してほしい。

空き家に関しては、活用時に融資が受けられないという問題がある。ここでも金融機関との連携が必

要である。

## 事務局

ご指摘の点については、表現も含め検討する。

## 委員

段階的耐震改修とはどういうことか。

仮設住宅の建設に際して、必要量の見込みはどのようにして立てるのか。

## 事務局

通常の耐震改修では1回の工事で評点 1.0 を目指すが、段階的耐震改修では工事を2回に分けて行う。メニューとしては1回目で建物全体を評点 0.7 以上、2回目で評点 1.0 とする方法と、1回目で1階部分を 1.0、2回目で建物全体を 1.0 とする方法がある。

仮設住宅の見込みについては、防災安全局で見直し中であるが、現時点では平成 26 年に出された被害予測調査結果の過去地震最大モデルで想定される被害に対応した必要戸数としている。

## 委員

都市部以外の周辺部では増築した大きな住宅が多い。耐震改修に際して建物全体の評点を上げるのが難しく、減築の話も出ている。地域性を考慮した耐震性の上げ方についても検討してほしい。

仮設住宅の必要戸数の目途を被害想定に基づいて立てるのは本筋である。一方で、早急に実際の被害状況の当たりを付けることが重要で、それが被災後の住まいの迅速な確保に繋がっていく。発災後の実数は想定とは異なる。応急危険度判定は 2 次災害の防止が主目的だが初動で現場に入るため、仮設住宅必要個数の見込みのために被害の全体像を把握するためにも活用できるように考えてほしい。

また住民が仮設住宅に入れるかどうかは家屋被害認定調査を経て決まる。被災建築物応急危険度判定と仮設住宅入居の間の家屋被害認定調査の部分が抜けている。住宅再建に向けての二次調査も必要になるが、被災自治体の建築士は自分の手掛けた住宅だけで手いっぱい手が回らない。応急危険度判定士の養成だけでなく、受援の仕組みについて検討してほしい。

目標「頻発・激甚化する自然災害等に備え、命と健康が守られて安全に住み続けられる住まいや住環境づくり」の「命と健康が守られて安全に住み続けられる」とはどういう状態を想定しているのか。この言葉からは被災しない、被災しても壊れないというイメージが強いが、現実には仮設住宅が建設される時点で住宅は安全でない状態になっている。被災して安全な状態でなくなったとしても、仮の住まいや住まいの再建によって住み続けられるということが伝わるとよい。

事前復興方針、事前復興ビジョンは、地域の人とつくるのが重要。被害は想定どおりには起きず、事前に作られた方針やビジョンと合わないこともある。策定のプロセスは、関係者や地域の方がハザードへの理解を深める機会、被災後の復興計画策定のトレーニングとして位置づけられ、大変重要である。

## 事務局

受援の仕組みについて、どの程度の表現ができるのか検討していきたい。

「命と健康が守られて安全に住み続けられる」についてはご指摘のとおりであり、本文の検討段階で

精査していく。

復興方針やビジョン策定のプロセスの重要性は防災部局と情報交換しながら、どのような形で記載できるか検討していく。

## 委員

資料3のP1「②頻発・激甚化する自然災害や多様化する危機への備え」の「感染症や猛暑など多様化する危機を想定した住環境の対応」においては、感染症と気候変動に伴う猛暑が一括して扱われている。地震、浸水、土砂災害、感染症のパンデミックについては非常時だが、気候変動、温暖化は平時の非常事態と言える。これから先、どんどん気温が上がり、数年後には夏の気温が48度等になることが想定される。冬の寒さは厚着や運動で何とかできるが、暑すぎると生き残れない。県がどうサポートできるのかということはあるが、少なくとも意識は持つておくべきである。「・住戸内の適切な温熱環境…」のところでもよいので、項目を取り出してほしい。次の改定に向け、エアコン設置補助や命を守る最低限の断熱改修のサポート等が増えていかないといけない。

書きようがないかも知れないが、200Lや300L程度を貯められる貯湯タンクがある給湯システムは、非常時の水の確保に役立つ。エコキュート、太陽熱利用システムは省エネ設備としてだけでなく、非常に時に水や湯を確保する命綱としてダブルの効果がある。一石二鳥、一石三鳥あるという書きぶりをする、県民に訴求できる。

細かい文言の話だが、「感染症や猛暑など多様化する危機」は何を想定しているのか。「テレワーク等に対応」は、かなり陳腐化している。コロナ時はZoomやweb会議に関して日本は遅れていて、トラブルもあったが、いまでは平時でもテレワークが当たり前になっている。時代にそぐわなくなったものは削り、さらに次の想定される危機に対しての備えになるような、幅広に受け止められる文言にしておくのがよいと思う。

## 事務局

表現については、ご意見を踏まえ精査していく。

## 国交省中部地方整備局

分科会、第1回懇談会が実施されている間に、国の予算編成が進行した。次年度以降、新築関連の予算については非常に厳しくなると聞いている。住生活基本計画（全国計画）（案）のとおり今後はストック活用にシフトしていくのではないかと。

これを受けて、公営住宅のストック改善やストック活用について検討してほしい。最近、居住支援協議会等に参加すると、福祉部門からは公営住宅の情報が入ってこないとの話があり、一方で公営住宅サイドからは管理が手に負えない状態になっているという話がある。適正管理をしたうえで、築浅で耐震性のある中層耐火の公営住宅については、ストック改善で用途転換を見据えた活用をしてほしい。

住環境分科会の関連では、断熱性能を上げるなどの改善をすれば、応急仮設住宅の補完になるのではないと思う。ストックが活用できれば、応急仮設の建設戸数も減る。省エネ改修がされていれば、避難者の災害関連死を減らすことにも資する。

良質な住まいの観点からも、改善の図られた公営住宅を管理していくことに繋がるので、新築公営住宅の不足を補完できる。

空き家の観点からも公営住宅のストック改善が重要。中山間地では民間ストックが不足しており、特に民間賃貸住宅のない地域では、公営住宅の空室が都会に行きたくない高齢世帯の住み替えの受け皿になるのではないかと懸念されている。高齢者はヒートショックのおそれもあるので、そのあたりのストック改善もしてほしい。

## 委員

貴重な意見を頂いた。

公営住宅に関しては、太陽光発電を設置しても売電してしまうので、公営住宅の家賃が安くなるわけではない。太陽熱利用であれば売電の心配がなく、安い費用で給湯が利用できる。さらにほぼ無断熱の建物が多く、断熱の底上げをすれば、エネルギー性能の全体平均を上げる効果が高い。以前に断熱改修等の提案をしていたときにはなかなか進まなかったが、時代が変わりいまは断熱が当たり前の時代になっている。冬も夏もエネルギー的に有利に働き、災害時の避難についても非常に貴重な意見であった。県民に支援して働きかけるよりも公営住宅を率先して変えていくのが必要との指摘に同意する。

## 住宅金融支援機構東海支店

残価設定ローンについては、これからの話ではあるが、物件価額が高騰しているなかで、何らかの連携が図れるのではないかと懸念されている。

また、以前能登半島地震の被災者対応業務に携わっていたのだが、物件価額が上昇し、被災した住宅の建替えが厳しい状況に加えて、被災地は高齢者が多いということもあり、新築を建てるのは厳しい。そのような中、空き家バンクから比較的低廉な価格で空き家ストックを購入する被災者へ融資という事例も出てきていた。空き家対策と災害対策は別々に対策するのではなく、つながりをもって考えていく必要性も感じた。

## 都市再生機構中部支社

URも、東日本大震災時の復興支援に携わってきた。最近は事前防災に関して市町に協力しているが、自治体の規模や職員数による温度差があり、やれるところとやれないところがある。小規模な自治体ではそこにマンパワーを割けない。国、県や我々がそこに支援をすることも重要だと思う。

団地を管理する立場では、発災時に、団地の住民が地域の体育館等に避難すると混乱をきたすので、しっかり耐震化しながら、なるべく在宅避難をしてもらうことが防災の課題だと思っている。在宅避難するにあたっては、地域の方や居住者の理解が必要であり、ハード面だけでなく、説明会、住民が活動する団体、組織への支援などソフト面も重要。ハード面に目が行きがちだが、ハードとソフトの両面が重要であるということから、ソフト面から住民との対話に力を入れているところである。

## 愛知県住宅供給公社

住宅供給者として、平時から災害を見据えて対応していくことが重要だと改めて認識した。ただし平時から災害を見据えると、投資が必要になる。現実には、物価高、人件費の高騰で経営資源に余裕がなく、喫緊の課題への対応を差し置いてまで実施できず、一拍置きざるを得ない。それは一般戸建住宅の施主や民間賃貸オーナーも同じである。この場での議論はあるべき姿であり、それは当然目指していく目標であるが、民間のやれることについては、コスト高が足かせになっている。そこを埋めていく必要が今後は出てくるのではないかと感じている。

## 国交省中部地方整備局

浸水被害のところに都市型水害に対する備えとして、各住戸の雨水貯留槽に関することが盛り込まれるとよい。いま東三河は渇水でダムが干上がっているが、裏を返すと夏にゲリラ豪雨に見舞われることが想定される。国交省としてインフラの備えは十分行っているが、都市に一気に雨水が流れ込むと、想定外の水害が生じかねない。住戸単位で対応できる雨水貯留槽があればよいと思う。

### 委員

ゲリラ豪雨などは多様化する災害の一つである。

### 委員

意識啓発や周知というワードが出てくるが、参考資料1の具体的な施策をみると、パンフレットの作成、配布、イベントで配布などがある。パンフレット配布だけでは、リテラシーが高い人には届くが、リテラシーが低い人には届かない。国交省も住生活リテラシーの向上に向けて住教育を推進することとしており、教育が大変重要である。金融に関しては、若年層に対して金融リテラシーの向上に向けた教育が、小中高大学まで導入されてきているが、若い人向けの住教育はまだ不十分である。小中高などで子どもに教育すると、それが家族のリテラシーの低い人にも伝わる可能性が高い。住教育については、住宅購入予定者や高齢者などを対象にしているが、学校で教育できるような環境整備を促進してほしい。

### 委員

私はゴミ処理場の専門家委員を20年近くやっている。高齢者はゴミを分別してくれるが、30～40歳があまり分別してくれないので、子どもにごみ処理場の見学をさせ、子どもを通じて教育することが大事だという同様の話が出ている。

私の大学では、学生に自宅のガスや電気の購入先や断熱の状況を聞いても、誰もよく知らない。電気はLEDかと聞いても建築学科の学生でもわからない。私の子供が小学校で温暖化の話をして、アメリカ、イギリス、ドイツ等とは違い、誰も信じてくれない。NISAの関係もあり経済や株などお金の教育は興味のある親は小学生から行っているが、生命にもかかわる家のことについては、どこでも習わない。衣食住のうち「食」については給食で教育しているが、「衣」と「住」についての教育は、家庭科という教科がなくなった時点で、おろそかになっている。塾でも教えてくれない。いまはパンフレット作成の時代ではなく、デジタル化の時代である。県のような部局と連携して、YouTubeで動画配信するなどデジタル化したコンテンツを子どもに発信してほしい。そうすれば3年後、5年後に芽が出てくると思う。

### 事務局

住まいのリテラシーに関しては、分科会で意見をもらい、国の見直しのポイントにもなっているので、理解している。本分科会では表現できなかったが、例えば住まい方の分科会のうち、若年・子育ての分野の中で、住まいを選択できる力を養う住教育の推進を位置づけるなど、住まいのリテラシーに言及しようと考えている。防災に関する出前講座等は現状でも実施しているが、住まいに関する基礎的な知識の普及に関してはアプローチできてない。出前講座やデジタルを活用した方法など、子どもの頃から、住まいに関する基礎的な知識を積み上げていくための手法を検討し、表現を含めて精査していく。

それは様々なテーマに横断的に関わるものだと考えている。

#### **都市再生機構中部支社**

マンションの管理、適正化、長寿命化、再生の促進とあるが、長寿命化について、具体的なイメージがあるか。長寿命化と再生の違いは何か。URの団地についても耐用年数70年を超える団地が生じる。長寿命化して耐用年数を超えて使っていくことを検討しており、長寿命化とは何か、何を改修することにより長寿命化を図るのかといった議論をしている。長寿命化や再生のイメージ、言葉の定義などがあれば教えてほしい。

#### **事務局**

長寿命化については、排水管、給水管、外壁の改修などが考えられる。再生に関しては一棟リノベーションなどが考えられる。

#### **国交省中部地方整備局**

マンションの再生については、権利の整理もある。建替決議についてのハードルが下がることにもなる。そういった観点もあるのではないかと思う。

#### **委員**

初回の懇談会で、地域別の方向性を検討すべきという話があった。現時点で検討の方向性についての考えがあれば教えてほしい。

#### **事務局**

現段階では、「愛知県内のいくつかの地域等」と記載している。分け方のパターンについては、例えば尾張、西三河、東三河など地理的に分ける方法と中心市街地、郊外の団地、中山間地域などのカテゴリーで分ける方法があると考えている。

国の調査等をもとに、人口、高齢者世帯や18歳未満の子どもがいる世帯の比率、持ち家率、借家率、戸建てか共同住宅か、建設年、新耐震基準以前か以降か、空き家率等など地域の特色や人口構造について分析、整理しようとしている。そのうえで、適切な分け方を検討する。地域ごとの施策の考え方については、委員からの意見、アドバイス等も参考にしながら検討していきたい。

#### **委員**

相互の関係性や時間的な変化が地域性の検討のなかで見えてくると思う。特に災害については、日頃の暮らしや災害が起きた後の避難、地域の再建、住宅をどうするのかなどが地域の場所性、特性で異なる。たとえば、空き家やマンションの現状は地域により異なり、それが仮設住宅の確保や住宅再建の方法にも関わり、平時から取り組むべきことにつながってくる。

#### **委員**

地域名で分けるよりも、平時と災害時とがつながる施策を先に立て、そこから逆算して地域分けを行うのがよいように思う。

以上