

## 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 (暮らしの仕組み) 議事要旨

日時：令和8年2月26日(木) 15時00分から16時20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4A

### 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) 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

資料2の左列の懇談会や分科会での意見について同意できる部分が多いが、右側については、文字面が少し変わっただけで、何が変わったのか読み解けない。多様な暮らし、多様なニーズ、多様な地域など「多様」が多用されている。多様と言えば何でもありに思えるが、実は何も示していない。少なくとも具体的な記述があり、「…など多様な」とすればよいが、「多様」で逃げすぎている。

同様に「魅力的な暮らしの仕組みをつくる」の「魅力的」とは何か、「住み継がれる」住まいづくりが大切だという目標があるが、前回の分科会での発言にもあったように、無理に住み継がれなくてもよく、住宅でない使い方ができることで救われることもある。住み継がれるのが正しいとのことで終始した場合、普通の人困っていることに届かない気がする。

また、3番目の目標の②にまちづくりの推進とあるが、なぜまちづくりの推進なのかが書かれていない。高齢化していく、ないしは遠方で両親だけが住んでおり、自分だけではケアできない状況なので、地域のネットワークや助け合い、コミュニティが大切だという意味でのまちづくりだと思う。なぜまちづくりなのかを書かないと、大変な課題に直面しているはずなのに、それが伝わらない。

### 委員

多様な意見が交錯するなか、短時間でよくまとめてもらったという印象を持った。一方で、いまの意見のおおりにぼやけてしまったところもある。全体としては、このように進んでいくものだと思っており、これに既存の事業を含め様々な事業がぶら下がり、また国の方向性との整合性もとりながら決めていくので、ある程度仕方がない、その中でベストを尽くしていくという認識。

枝葉末節が気になって申し訳ないが、③基本的な考え方に「あいちらしい住まいと暮らし」の実現を目指すとあるが、括弧書きにし、あいちをひらがなにすることの意味を検討したほうがよいと思う。こ

の書き方だと愛知らしい何かが定義され、スローガンとしてある感じがする。それがないままでこう表現するのは適当でないと思う。ここは括弧をやめ、素直に「愛知県ならではの住まいと暮らし」などとするのが穏当ではないか。

④目指すべき姿の右側に「住生活を支える魅力的な産業やサービスなどの暮らしの仕組みが充実している」とあるが、住生活を支える魅力的な産業やサービスは、暮らしの仕組みなのか。日本語として少し不思議な感じがする。今までの積み上げをひっくり返すので言いにくいのだが、「暮らしの」をとって「住生活を支える魅力的な産業やサービスなどの仕組みが充実」としたほうがすっきりするのではないか。

P 2の右下の目標の「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」について、前半に進める、最後に推進とあり、進めるという意味の言葉が2回入っていて、少しわかりにくい。たとえば、「地域の課題に対応した市町村、住民主体の住まい・まちづくりの推進」などとしたらどうか。

## 委員

骨子なので、全体の構成について気になるところを話す。

「目指すべき姿」と「方針」について、それぞれで記載すべきことの視点が定まってない。目指すべき姿はターゲットを置いての将来像、方針はそこに向け何をしていくのか、施策の方針を書こうとしているのだと思うが、方針に書かれた「誰もが理想の住まい方を叶える」は、目指すべき姿である。このままでは住民が叶えるということになるので、その辺の再整理が必要。

言葉についての精査が不足している。従来使っていた言葉が無批判にそのまま使っているところもある。もちろん前回の計画からの継続ではあるが、事情と状況が変わっているので、無批判に使うのではなく、この言葉でよいのかと、総ざらいし、チェックしてほしい。

たとえば暮らしの仕組みの目標3つ目の②に「住まい・まちづくり」とある。住まいのためのまちづくりのことではないかと思うが、ここは住まいのことを述べる個所ではない。どこで何を書くかについて、まだ整理が十分しきれていないと思う。

何度も指摘しているが、「DXの推進に併せて」についても、ここで何のDXをしようとしているのか。DXの位置付けについて再整備してほしい。

P 2の 国の計画の住まうヒト④「過度な負担なく…」で、アフォーダブルハウジングのことが書かれているが、昨今の高コスト化の話も含んでいるのかどうか気になるところ。そこからの矢印は住まいの流通に向かい、さらに目標では既存住宅の話に帰結する。新築コストの問題が非常に厳しくなっており、今後の賃貸住宅経営も圧迫してくる状況のなか、既存住宅の話だけでよいのか。この件に対する施策は示しにくいところではあるが、見過ごせない課題として認識し、産業全体としての努力も含め取組んでいかなければならないことである。それも含めてご検討いただければと思う。

## 委員

週末にドイツ人の過ごし方、豊かなライフスタイル等に関する文献を読んだところ、ドイツでは住まい方と働き方、幸福度が連動して変わってきたとあった。隔たりのない世代や領域や分野など、インクルーシブな視点が幸福度につながると実感する。骨子なので無理なのかもしれないが、インクルーシブとどこかにしっかり書いたらダメなのか、論として書けないとしても高齢者や子育て世帯だけに特化

していることが気になる。「すべての人に」とは言っているが、それは一番大きい捉え方である。障害者の話がまったくないことにも違和感がある。高齢者も子育て世帯も障害者もそれぞれの個性を發揮しながら住まえる、生活できることが大事。そういうことが書かれることを希望する。

#### 委員

地域別の方向性を記載するとのことだが、地域割についての現段階での想定を教えてほしい。

#### 事務局

現段階で決定している方向性は特にないが、尾張、西三河、東三河のような地域で分ける方法、あるいは中心市街地、郊外住宅地、中山間地域、大規模な住宅団地など住宅地の属性で分ける方法がある。

他の都道府県における住生活基本計画の情報収集、国の住生活総合調査等の分析整理をしているところであり、それを踏まえ検討していきたい。

#### 委員

尾張、西三河、東三河のような分け方で各地域の特性を書くことが、この計画における役割なのかということもある。一方で住宅地の属性で分けると、愛知県の特性が失われていく感じもする。基本的な考え方にある都市部、山間部、半島部という捉え方もあると思う。愛知県のなかにある居住地特性、エリアについて分析して掲げていく方法もある。それも含めて検討してもらいたい。

#### 国交省中部地方整備局

私が言うべきことではないかもしれないが、座長が言われたとおりDXについては意味が明確でなく、悪目立ちしていると思う。他の部分でも当然DX、IoT、ICTは推進される。リソースが限られるところではDXを推進せざるを得ない世情になっており、見直したほうがよい。

木材の利活用に関しては、県産材の活用推進に対する思いが伝わってくる。国の計画にも盛り込まれるので、県の認証に限らず、JAS認証についてもぜひ推進してほしい。JAS認証を取れば、中層住宅の構造材や他の一般建築にも利用され、市場が広がっていく。

市街地再開発事業の記述があるが、懇談会での意見にもあったとおり、今後は縮小の観点が求められる。市街地再開発事業は保留床をデベロッパーに引き受けてもらい処分していくのだが、今後は成り立たなくなっていく。たとえばURは住宅機能を集約し、跡地に日用品のスーパーマーケットをつくるなど団地再生に取り組んでいる。再生の観点からの書きぶりを変えてもらおうとよいかと思う。

#### 委員

資料3のP1、住宅のリフォームの促進について、リフォームは住宅から住宅だけでなく、別用途に転用してもよいことを書いてもいいと思う。

また、リフォームの理由には、設備の老朽化等の問題、構造的な問題、使い勝手やデザインの問題の3つあり、それぞれ異なる面がある。構造に関しては、現状でも空き家対策、耐震化に関するフォローがあるが、設備についてはない。使い勝手や高齢化したときのことなど豊かさに関することにもフォローがない。リフォームの支援については、この時点で3つに分けて記載してもよいのではないか。それを踏まえて、やはり障害者も入れた方がよいと思っている。

P2の①の地域交流拠点としての空き家改修については、レストランや宿泊など住まい以外へのリ

ノベーションの話も入っているのか。ここで地域交流拠点と記載するのは、急すぎるのではないかと思った。

住まい・まちづくりに関しては、先ほどの資料2での指摘と一緒にある。

県産材については、木材の話ばかりになっているが、愛知県の特徴としてタイルなど陶磁器系と瓦、石材がある。他の素材にも着目した方が、愛知県らしさがより出せるのではないか。

住生活産業への支援のところに地域ネットワークとあるが、まちづくりの地域ネットワークとの違いがわからないので、具体的に職人のプラットフォーム、ひとり親方のネットワーク等と書いたほうがよい。また、前回までに子どもの教育が大事だという意見が出されていた。子どもたちが大工や瓦職人など職人の技を体験できる場を提供することについて書くなら担い手育成のところだと思う。

先ほどの指摘のとおり、P3の①の再開発等の促進については、再生等とするのが適切ではないか。壊してつくるイメージでなく、本質的なところをつくりだしていく、リジェネラティブのような発想がなくてはいけない。リジェネラティブとは何であるか、調べてもらえればと思う。

その下の②の住まい・まちづくりについても同様に、歴史まちづくりの取組み促進や街なみ環境整備事業の促進が急に来てしまうと、住まいとどう関係しているのかが分かりにくい。住んでいる人に愛着を湧かせるために歴史を学んだ方がよいのか、建物の価値を保つために、街並みを揃えた方がよいのかなど、そういうことを書かなくてよいのか。

その下に地域包括ケアシステムの構築推進とあり、これはとてもよいことだと思う。福祉系の計画とオーバーラップする福祉ケアの話がもう少し入ってもよいのではないか。インクルーシブにもつながり、本当は各計画がオーバーラップするようにつくるのがよいのだが、縦割りの現況では不可能に近いと私もわかっている。住生活基本計画から他の計画の重複する部分にいかにか触手を伸ばせるかが大事な視点だと思っている。

## 委員

今の意見には全部賛成である。

暮らしの仕組み分科会の名称について、内容と齟齬があることがずっと気になっている。議論の内容は住宅関係の仕組みであり、暮らしとはズレがある。

P3の右の次期計画における施策体系、施策のイメージ①多世代が住みやすく…の下に多世代が共生しとあり、「多世代」という文言が目立つ。高齢者ばかりになった団地は不便、高齢化率が50%を超えた中山間部の住宅地は活気がないなどのイメージがあり、「多世代」と書いているのだと思うが、小さな子ども、働き盛り、シニアまで全部を含めたまちを目指すのは現実的ではない。インクルーシブにもつながると思うが、多世代でなく、「誰もが住みやすく住み続けられる」などのほうがよいのではないか。

その下の再開発等の促進に関しては、今までのご指摘のとおりだと思う。私はフランスが専門なのだが、フランスでは、日本語訳で都市更新という言葉を使う。どのような日本語がフィットするのかわからないが、少なくとも再開発は適切でないと思う。

## 委員

前回の計画を黒字にして、赤字で追加する形で資料がつくられていると思うが、黒字のところは割と無批判にそのまま残っている。各委員の意見を踏まえ、もう一度既存の部分全体について批判的に見

て、再整理してほしい。古い言葉が残っている感じがする。

言葉尻だが、リフォームとリノベーションの使い分けについても、よく考えて整理してほしい。

資料3のP1、先程も申し上げたが、昨今の高コスト構造の話はどう考えるか、既存流通のことだけを書けばよいのかということがある。対応する施策は難しく、たぶん国の取組みもこれからだと思うが、意味のあることなので、言及がないということではなく、方向性を示しておく必要がある。

P2について、これも何度か指摘しているが、住生活の範囲の捉え方がいまひとつ不明確である。住生活の範囲が広がっており、愛知県の住宅政策行政でコミットしきれていない部分があると思う。それをしっかりマッピングして、遠くにマッピングされたところに関わり、連携を高めていくのか。たとえばホームセンターは、地域の住生活に食い込んでおり、様々なサービスを提供しているが、住宅政策では関わっていない。そのようなものも含め、狭義の住宅産業系のところから、介護・医療などいくらでも広がっていく。どこまでを視野に入れて、何を言おうとするのかをしっかりと整理してほしい。ここで書いていかないと、バラバラになってしまう気がする。

DXについては、先ほどの意見のとおりだが、ここで言いたいDXについては、少し絞らないと、言おうとしていることが不明確になる。たとえばまちづくりの話とオープンデータの話は関係ない。住宅産業との絡みで書きたいのであれば、内部の効率化を進めて、人手がない中で産業が維持できるようにしていくためのDX活用、ユーザー、消費者とのインターフェースとしてのDX活用の話がほとんどだと思う。それ以外は切り分けて別のところで書くようにすべき。

P3のまちづくりについてはメリハリが必要。どういう視点で書くのがよいのか、私もまだよくわからない。住宅団地の話は、特化した話としてあり、立地適正化の話も明確な方針としてある。それ以外についてどこまで書くのか、方針として整理していかないといけない。その辺のポリシーを整理して書き込んでほしい。

### 都市再生機構中部支社

DXについては、言葉が大きいからこそ、中身とのギャップを感じてしまうのではないか。建設コスト等が高騰するなか、DXは非常に有効な手立てとして活用できると思っている。社内でもDXを活用しながらのコスト削減に取り組んでいる最中である。DXについては、そういった観点からも整理したらよい。

市街地再開発事業については、私も担当したことがあるが、コストが上がり、都心部ですら事業ができない状況になっている。公共の補助金による支援をするために書いておく必要があるのであれば意味があるのだが、地方の市町において市街地再開発事業で住宅供給することは、現状と乖離している。ハード的な事業が難しい状況下での書き方については課題だと思う。

### 愛知県住宅供給公社

これまでのご意見についてはそのとおりだと思うが、市町のあらゆる政策を県が尊重して、ここに落とし込んでいるので、言葉足らずだったり、統一性がなかったりというのは、やむを得ないと感じている。

地域の分け方の視点はいろいろある。たとえば集合住宅は名古屋市内に集中しているなど住まいの視点、行政が可視化している災害リスクなど災害の観点、製造業が盛んなところには極端に外国人居住者が多いなど住んでいる人に関する視点など。大変だとは思いますが、そのような視点で考える方法もある

かと思った。

#### **住宅金融支援機構東海支店**

「住宅リテラシーを高めるわかりやすい情報提供」が今回記述された。これまでは金利はずっと変わらないイメージであったが、昨今、金利のある世界になってきた。金融リテラシーについては、住宅取得やリフォームの資金を借りるときの変動金利、固定金利のメリット、デメリットを含めて情報提供していくのがよい。建設価額が高騰し、今後ますます借入への依存度が増していくことが想定される。そういった観点からの情報提供も考えてほしい。

以上