

第3回 新しい愛知県住生活基本計画有識者懇談会分科会 (住まい方) 議事要旨

日時：令和8年3月9日(月) 16時00分から17時50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 開会、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

インクルーシブな視点、かつ評価について定量的だけでなく定性的にできると良いのではないかと
いう意見があった。①計画の背景・目的の内容は今回示されないが、評価の視点が盛り込まれるとよ
い。

地域別の方向性が示されるのは大変よいことだと感じている。各自治体でさらに細かく計画してい
くことになるかと理解しており、どういう方向性を定めるかが、非常に重要だと思っている。

目標に「高齢者が希望する住まいを選択でき」とあるが、「住まい」なのか「住まい方」なのか
が重要なポイントである。ハードを選択することよりも、ハードを選択した上で、どのように暮らすのか、
たとえばケアを取り入れるのか、誰と暮らすのかなどの、選択ができることが重要。「住まい方」が重
要だと思う。

高齢者居住安定確保計画等の計画に沿って示されているため、対象がバラバラに見えてしまう。高齢
者、若年・子育て世帯、住宅確保要配慮者という対象者が見えてしまうことを懸念している。たとえば
障害者などもおり、全体を含めて対象者が広がるような表現ができないのか。いろいろな人たちが様々
な関係性を持ちながら暮らしていく、インクルーシブの視点が見えてくるとよい。

委員

資料2のP1に「③基本的な考え方」を今回新たに入れたことはよいと思うが、表現で気になるところ
がある。『すべての人が安心して暮らし続けられる、都市部・山間部・半島部等の地域の特色を生か
した「あいらしい住まいと暮らし」の実現を目指す』とあるが、地域の特色を生かすことだけが計画
の基本的な考え方なのか。様々な課題を解消し、「あいらしい住まいと暮らし」を目指していくので
あれば、「都市部・山間部・半島部等の地域の環境特性を踏まえた…」という表現の方が、基本的な考

え方としては適切ではないか。

⑤方針は「誰もが理想の住まい方をかなえる」という表現であり、⑥目標・施策の方向性は、1つ目が「高齢者が希望する住まいを選択でき」、2つ目が「若年・子育て世帯が希望する住まいを選択でき」、3つ目は「住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの構築」となっている。1つ目、2つ目は、理想であるが、3つ目の住宅確保要配慮者については理想というわけではなく、なんとか住むところが見つけれ、支えられながら生活できるということである。そういう意味では、方針の表現を「誰もが希望する住まい方をかなえる」などとしたほうが、フィットするのではないか。

⑧地域別の方向性について、「愛知県内をいくつかの地域等に分け、地域の特色や人口構造等の課題に応じ、取組の方向性を定める」としているが、「地域の特色や人口構造等の課題」という部分がうまくつながらない。「特色」でなく「環境特性」とし、「地域の環境特性や人口構造等の課題に応じて、地域の取組の方向性を定める」とするのが、計画更新の考え方としてはよいのではないか。

委員

住環境や地域という面的な広がりについて言及されているのはよいと思う。一方で基本的な考え方のグレー枠内で示す地域は、都市部、山間部、半島部と自然地理的な特色、環境特性で分けているが、住宅の観点からは、たとえば市街地、郊外の団地、市街化調整区域の農地中心の集落、中山間部の林野の中の集落などの居住地タイプがある。特に愛知県には公的な団地だけでなく、企業が開発した団地が数多くあり、そこでは物的な老化と居住者の老化という2つの老化が進んでいる。そのあたりは、どこでカバーされるのか。たとえば空き家の増加については、「住宅ストックの適切な管理・活用・除却・再生の促進」の話になるかもしれないが、同じ空き家でも状況が異なり、市街地では歯抜けになっていくが、高度経済成長期に企業が開発した団地はごっそり空いてくる可能性がある。たまたま住宅ストックの部分为例に話したが、面的に見ていくときには、いろいろな見方があることをコメントしておきたい。

住環境分科会で議論があったかもしれないが、住環境をどう捉えるかということがある。高齢者、子ども、子育てに関しては、徒歩圏にある公的サービスや公園など都市計画的に供給できる空間の状況が大事なのだが、そういった点が扱われていない。別の行政計画では扱われていると思うがつながりが見えない。もちろんウエイト、バランスの問題であり、各項目では具体的な説明があるのかもしれないが、計画を重層的、多面的にしていく必要があると思う。

国交省中部地方整備局

もうすぐ3月11日である。災害公営住宅における孤独死等の問題が今朝のNHKのニュースになっていた。そのあたりを見据えた記載があるとよい。先週、急性期の応急仮設住宅について住宅金融支援機構と4県3市との勉強会があった。並行して、居住支援の勉強会でも民間ストックの活用について話をしているのだが、災害の担当者が民間ストックの情報をうまく収集できていないと感じている。賃貸型応急仮設住宅について、民間の宅建業者等から情報を入手し、良質な住宅が応急仮設住宅として供給できるような枠組みをつくってほしい。資料2のP1左下の災害時は平時と地続き…という意見が右側とうまくリンクしていないようなので、そのあたりを見据えて記載してもらいたい。大分の佐賀関火災では、建設型の災害公営住宅はほぼなく、民間賃貸で賄われた。公営住宅に関しては、愛知県も今後の管理適正化、ストック削減について考えていると思う。そのあたりも含めてうまくまとめるとよいと思

う。

住宅金融支援機構東海支店

能登半島地震では、家は潰れていないが、山間部の水道管が潰れてしまい、水が供給できずに集団移転せざるを得ないということがあった。ライフラインについても配慮する部分があるとよいと思った。

都市再生機構中部支社

URの団地には外国人居住者も多い。愛知県の特徴かもしれないが、外国をルーツに持つ人が多く住んでいる。「誰もが」には外国人も入っていると思う。外国人の問題は複雑化している。外国人の高齢者もあり、外国人の子育て支援の問題もあり、外国人でひとくくりすることはできない。「誰もが」の視点の中に外国人も含むことが重要だと思う。

愛知県住宅供給公社

他の分科会でも住まいのリテラシーに関しての盛り込みが不足しているとの意見があり、私も確かにそうだった。住生活基本計画は、産学官が行きつくべき最終目標ではなく、広く小学生にもおじいちゃん、おばあちゃんにも知ってもらいたいことだと思う。計画を立てた後の話になるが、できれば子どもや高齢者にもわかりやすい、簡易版を作成し、普及してもらえるとよい。

委員

わかりにくい文言について順番に意見を述べる。

資料3のP1①②の「居住環境」と「住環境」は同じような言葉で少し意味を変えて書いているのだと思う。違いがわかるとよい。

P1②の様々な高齢者向け住宅に関する施策が書かれている中に、適正な運営という文言がある。これには質の向上といった意味合いも含まれているのか。供給を促進し量を担保することとともに、質の向上についても含まれるとよい。

P2では、②の1つ目の○にある多様な住宅の供給促進についてだが、再開発などで住まいだけ供給すればよいのか。そこに踏み込むのは難しいかもしれないが、住まいに付随する、福祉施設など一連の関連施設も含めて整備する必要があるのではないかと。

子育て世帯について記載する場合に、母子、女性の視点、女性に配慮した視点をどこかに入れられないか。もちろん子育て世帯に母子世帯も入っているのだが、子育て世帯の中で最も厳しいところに置かれているのは、母子世帯であり、それを言葉として明記しておくことを考えてもよいと思う。

事務局

居住環境と住環境の違いについて、①の居住環境はソフト的な取組みを中心とし、②の住環境はハード的な取組みを中心としているが、言葉の使い方としてそれが適切かどうかなど、本文の作成時に精査していく。

その他のご意見については、今後検討していく。

委員

P1の「②高齢者が健康で安全・安心に住み続けられる住まいを選択できる住環境の形成」という項

目の3つ目の○に「人にやさしい街づくりの推進」とあるが、記載場所に関して、少しフィットしていないように感じる。「人にやさしい街づくり」は、高齢者だけでなく、障害のある人なども含め、ユニバーサルデザイン的な視点で、誰もが安心して地域で生活するため道路や公共交通機関、建築物等のバリアフリー、ユニバーサルデザインを推進するということである。高齢者が安心して住み続ける上で関係ないことではなく、P1の目標は高齢者のことなので、このページに出てくるのはよいが、タイトルとして「高齢者が心身機能が衰えても安全安心に外出できる住環境の整備の促進」などがあり、その中の対策の1つとして「人にやさしい街づくりの推進」があるというのが適切ではないか。

先ほどの意見にもあったように、災害公営住宅等での孤独死の9割以上は高齢者である。高齢者の災害時の対策として、災害公営住宅での孤独死対策を、P1のどこかに書いておくべき。重ね合わさる問題を住生活基本計画でどう表現するかは検討課題であるが、別の分科会と両方で書き、参照の表示で別のところでも触れていることがわかるようにすればよい。

P2に「②若年・子育て世帯等のニーズに応じた住まいの選択肢の提供と住まいを選択できる力を養う住教育の推進」とあるが、中心は「ニーズに応じた住まいの選択肢の提供」かと思う。一つ目の○の「若年・子育て世帯等のニーズに応じた多様な住宅の供給促進」の中の一つ目の・に「子育て世帯向けセーフティネット住宅等の登録促進」とあり、3つ目の○の「子育て世帯を対象とした公的賃貸住宅等への入居支援」の中の一つ目の・に「セーフティネット登録住宅等への入居に係る相談体制の整備」とある。3つ目のタイトルの公的賃貸住宅等への「等」にセーフティネット登録住宅も含むのだと思うが、その辺を整理しないとわかりにくい。セーフティネット登録住宅の対象は、若年・子育て世帯の中でも特に母子世帯、DV被害者などである。3つ目のタイトルを「若年・子育て世帯の生活課題に応じた住まいの選択支援」などとし、その中にセーフティネット登録住宅や公的賃貸住宅への入居相談、相談支援を含めるとわかりやすいのではないか。

P3「住宅確保要配慮者が安心して暮らし続けられる住宅セーフティネットの構築」の①の一つ目の○の「入居者と賃貸人の双方の不安を解消し住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅の登録推進、入居支援」に関連して、住宅セーフティネット法では空き家・空き店舗等を活用した住宅セーフティネット制度を利用する登録事業者に対して、住宅への改修や耐震改修等の費用を国と県が補助する支援メニューを用意している。「・」レベルで、それも入れたほうがよい。住環境分科会との兼ね合いもあると思うが、両方で空き家を活用したセーフティネット住宅の登録を国・県の補助制度を使って進めることを記載するのがよい。これは、一つ目の・の「セーフティネット登録住宅等の供給促進のための制度周知及び情報提供」に含まれているのかもしれないが、促進のための制度周知には、空き家活用だけでなく、家賃低減の補助等全般を含んでいる。空き家活用について、より具体的に表現し、愛知県として取り組んでいくことを示すのがよい。

①の三つ目の○の「地域の状況や課題を踏まえた市町村における取組支援」の二つ目の・に「居住支援協議会の設立支援」とあるが、単なる設立支援レベルでは弱いと思う。住宅セーフティネット法の改正で、市町村レベルの居住支援協議会設立が努力義務となり、国の住生活基本計画ではKPIとして人口カバー率を設定している。名古屋市など都市部の力のある自治体では既に居住支援協議会を作り、居住支援法人と連携した取組を始めている。一方で、まったく取り組む意向のない自治体もある。

最近、愛知県内のある町の総合計画審議会に関わった。総合計画は、10年後を見据えて作成するものだが、住宅政策として、公営住宅の維持管理のことしか書かれていなかった。住宅セーフティネット

法や、国の住生活基本計画を見てもらうことや、住宅確保要配慮者への対策を書きおかなければならないと言っても、担当部局の人は、農村集落で持ち家が多く、住宅に困っている人はいないと言う。しかし生活困窮や家はあっても高齢独居で生活が続けられない人は生じてくるはず。公営住宅は新築されず、ストックについても高経年での縮小や改修が想定される中、10年後に向けて対応できるのかと思うが、担当者の意識が低い。県の住生活基本計画では市町村に取り組んでもらうことを、より明確に強く打ち出すことが、特に住宅確保要配慮者対策では必要。市町村として取り組むべきことが少し強めに示せるとよい。タイトルについても法や国の計画を踏まえた形で書き込むのがよいと思う。

事務局

「人にやさしい街づくり」に関してはご意見のとおりだと思う。記載する位置若しくはタイトルについて検討していく。

ご指摘の施策等が重なり合う部分については、それぞれの位置付けを確認しながら、検討していく。居住支援協議会の設立支援については、計画の本文記載時に表現を含め、検討していきたい。

委員

P1の①②の位置付けについて、①は高齢者が住み慣れた住宅でどう住み続けるかという観点、②は経済的な条件など様々な条件が整ったとき、もしくはサービスが必要になったときに、どんな選択肢があるかということだと理解している。「人にやさしい街づくり」やその上の「住まいの改修等の促進」については、どちらかという、住み慣れた住宅に住み続けられるようにファインチューニングしていく話のように見える。①②の位置付けをもう一度整理すれば、各項目を置くべき位置が明確になると思う。

各ページに、多様な暮らし、多様なライフスタイル、多様な世帯ニーズという言葉があるが、この「多様」とは何か。ライフスタイルもニーズも多様に決まっているが、この計画で強調していくべきこととしては何があるのか。たとえば、P2①の一つ目の○にテレワークとある。コロナを契機にして、実施する人が増え、男性の育児への参画が進み始めているし、テレワークしながら勤務時間を柔軟に調整している人もいて、それを実感している。これを大きな注目点として、取上げながら、新しい住まいや住環境をつくっていくのならわかるが、「多様な」という言葉には曖昧さがあり、計画としての方向性がややわかりにくい。

逆にP1の高齢者のところには「多様な」という表現が出てこない。ここで「多様な」が出てこないということは、高齢者に関しては、論点が絞られているという見方もできる。しかし、施設入居、一人暮らし、大家族など高齢者こそ多様な住まい方があり、身体能力も人によってまったく異なる。高齢者は、若い人より多様性が高いと思う。

若年・子育て世帯について、目に付くところのワーディングやそこから論及していく中身が精査されているのか。たとえば「★ライフスタイルに応じた住まい方の情報発信」とあり、その通りだと思うが、具体的にどんな施策が行われるのかが気になる。

P1の高齢者の②に立地適正化計画のことが書かれている。P2の若年・子育て世帯の②には市街地再開発等とある。住宅政策と福祉政策の連携ということがあがるが、住宅政策と都市計画との整合性もこれからは大事になる。市街地再開発や立地適正化計画については、供給に重きが置かれているように見える。一方で既存住宅への住み替えを促しながらの居住誘導が本来は必要になってくる。これに関して

は、政策的に誘導するのか、市場的に誘導されていくのかということがある。

たとえば子どもの数が減り、学校の統廃合が進むが、勘のいい子育て世代は、先手を打って、学校が存続する地域に居住地を変えていくと思う。特殊なライフスタイルや価値観を持った人以外は廃校になっていく地域には行かず、公共サービス、子育て、教育サービスが充実している地域に移動していくのが自然な動きであろう。こういった予測に対し、住宅施策はどう連携するのか、計画としてどう示すのかという課題がある。実態として外側で起きていることを踏まえた住宅の供給、もしくは居住誘導を見据えていくべき。

都市計画の方向性と、住宅政策の方向性が食い違くと県民が不利益を被ることになる。公共施設については公共側の政策で動くが、住宅に関しては市場の動向次第でもあって両者の整合を取るの難しい。立地適正化計画を実行するのであれば、居住誘導を促すような供給計画や制限が本当はされるべきだが、そこまでの強制力はない。実際には立地適正化計画を立てている横で、市街化調整区域で住宅開発を進めているといった状況もあるので、書き方が難しいが、住宅政策についても都市計画との整合性が必要だという状況認識は持っておくべきであり、どこかでしっかりと触れてほしい。

また、市街地再開発等は駅周辺で高層マンションが建つようなイメージが浮かびやすく、対象が限定的である。表現の再考やそれ以外の計画や事業への目配せがほしい。

事務局

高齢者のところの位置付けについては、本文作成時に再度精査し、順番の入れ替えと表現の修正を含め検討していきたい。

「多様」という言葉については、ご指摘のとおりであり、使っている部分と、使っていない部分がある。テーマごとに表現が正しいかも含め、全体のバランスも見て、内容を検討していく。

都市計画の観点と住宅政策の関連について、住宅供給に関しては、居住誘導区域での供給を念頭に置く。表現の仕方やどこで表現するかについては、今後、検討していきたい。

国交省中部地方整備局

P 1、「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」という意見に対応する形で省エネ改修について記載してほしい。リフォームに含まれているのかもしれないが、公的賃貸のストック改善等でも省エネ改修を行うことができる。特に災害関連死については、ヒートショック等による疾患で亡くなる方が非常に多いと聞いている。外壁の性能を上げ、それを防いでほしい。

P 2、多様なライフスタイルの中に、国の答申では先細りになっていて申し訳ないのだが、二地域居住の視点を盛り込めたらよいと思う。

市街地再開発で下駄ばきマンションを供給する時代ではないので、都市機能の再生などの言葉のほうがよいと思う。

住まいのリテラシーについては、評価制度について周知、普及、促進していく必要がある。インスペクションという言葉がなかなか普及しないという現状もあるので、そのあたりを入れてほしい。

P 3、居住支援協議会の勉強会に出ると、法人を立ち上げるのはよいが、担い手がない、特にサービスをする人がおらず、手が回らないという意見を聞く。担い手の確保について盛り込んでほしい。

公的賃貸住宅の建替え等で生じる余剰地の活用について、社会福祉施設の導入は当然として、日用品や食品販売店等の導入が非常に重要だと思う。

住宅金融支援機構東海支店

P 2、「②若年・子育て世帯等のニーズに応じた住まいの選択肢の提供と住まいを選択できる力を養う住教育の推進」の「住宅リテラシーを高める」について、特に若年・子育て世帯の場合、教育費が住宅取得者にかかってくる。住宅ローンでは借りられる額と返す額が異なる。昨今、金利のある世界になり、住宅ローンを目一杯借りてしまったが、変動金利で返済額が上がったときに返せるのかという不安が顕在化してきている。住宅リテラシーについて、特に若年・子育て世帯が住宅を取得するという観点では、金融リテラシーについての情報提供が必要。

都市再生機構中部支社

若年・子育て世帯という言葉が我々も使うが、「若年」という言葉は曖昧でどういう人を指すのかは悩むところであり、若年世帯に対する取組みについてもなかなか思いつかない。テレワークの話も出てきているが、家賃が高騰している中で都心部に住む若年世帯や独身の方も多し。比較的家賃の安いURを選ぶ人もいる。「若年」がどういう人たちを指すのか、もう少し明確に示してもよいかと思う。

愛知県住宅供給公社

住まいの質の向上と選択肢の多様性についてお話しする。質の向上については、機能、性能と広さが大きな要素になると思うが、公社賃貸住宅の広さはある程度確保されている。リノベーションを図って供給しているが、手を入れれば必ず家賃が上がってしまう。一方で、たとえば独居高齢者などからは狭くてよいというニーズも一部ある。底上げを図り性能をアップさせることは大事だが、必ずしもすべてで実施して、それなりの家賃にするのではなく、選べることも必要な視点だと思っている。バリアフリー化されていないが、スマートメーターを使った見守りサービスがある住宅という提案をしている。それも一つの選択肢と考えており、高齢者の入居申し込みがあったら、声をかけるようにしている。

以上