

次期計画における取組の方向性（第 1 回暮らしの仕組み分科会）

有識者懇談会（2025/10/28）	
論点など（★目指す姿／○論点／・キーワード）	主なご意見
<b>住まいの流通</b> ★既存住宅の価値が適切に評価され安心して取引でき、住まいの循環システムが構築されている	
<b>①適切な評価と安心した取引</b> ・インスペクション ・瑕疵保険 ・安心 R 住宅 ・住宅履歴情報の蓄積と活用 ・住まいのリテラシー	<p>物価だけでなく、ここ数年の建設コスト増の問題は、業界の根本的な問題になっている。建設コストが上がり、分譲価格や賃貸価格が大きく上昇している。東京ほどではないにしても愛知県としてどうしていくのか。切実で構造的な問題がいま発生しているのだと思う。<b>建設コスト、分譲や賃貸価格の問題は様々なところに影響してくるので外せない。データも含めて分析しないといけない。</b></p> <p>子育て世代が住宅を選択する時点で、自分が年を重ねて高齢者になることを考えておけば、高齢者になってからの問題は生じない。いかに住み続けられるか、<b>住み替え続けられるか</b>ということを早い段階から認識していくことがとても大事。いかにシームレスに、特筆する課題もなく、豊かに暮らせるかという視点が必要だと思う。</p> <p>少なくとも県の中で<b>住まいのリテラシーを向上させていくことは大事</b>だと思う。たとえば、高経年マンションで修繕計画がないのはよくないという共通認識があれば、様々な問題が解決しやすくなるかと思う。</p> <p>住宅業者と災害時の協定を結んでいる例はあるが、応急修理には費用がかかり、資金調達が必要。<b>被災地では二重ローンが問題</b>になっている。また、<b>空き家を利活用するために購入する場合、築年数が古いので金融機関の融資がつきにくい</b>。特にカフェなど事業用での利活用の場合は、さらに貸し渋りが発生しやすい。住宅金融支援機構のサポートもあるが、やはり民間金融機関との普段からの連携が重要であり、<b>愛知県が中古住宅や空き家に対する融資についてしっかりと理解を求めていくことが必要。金融機関との連携協力体制についても考えてほしい。</b></p>
<b>②住まいの循環システム</b> ・リバースモーゲージ、リースバック ・相続空き家の活用 ・買取や再販を含めた既存住宅の流通	

現計画における目標・取組の方向性 実施中の主な施策に関する評価	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）
<目標 6 > <b>良好な維持管理、適切な評価による健全なストックの形成・循環</b>	<目標> <b>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</b>
<b>(1)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</b> <b>②適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化</b> ●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、市町村における空き家改修補助制度や空き家バンクなどの取組支援 等 ⇒住情報冊子を活用した周知、空き家対策事業の実施 <b>⇒住宅リテラシーや住教育の更なる推進が必要</b>	<b>■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</b> ○適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化
<div>対 応 必 要</div>	

有識者懇談会 (2025/10/28)	
論点など (★目指す姿／○論点／・キーワード)	主なご意見
<div>住生活産業・担い手・D X</div> <div>★D Xの推進と共に、地域で魅力的な住生活産業が展開されている</div>	
<div>①住生活産業</div> <div>・担い手の確保・育成 ・地域材（県産材、あいくる材）</div>	<div>能登地震が住生活に与える影響は大きいと思っている。住宅再建の難しさを見るにつけ、地域のコミュニティが限界に達していること、<u>住生活を支える産業が疲弊している</u>ことの現れではないかと思う。住宅を支える<u>専門技能者が身の回りからどんどんいなくなっている</u>。住生活産業の脆弱さは切実な問題であり放っておくと地震が起こったときに住宅再建、生活再建ができない。常日頃の問題でありながら、災害時を考えた時には薄ら寒い問題でもある。</div>
<div>②住生活産業に係る DX の推進</div> <div>・ICT を活用した施工管理 ・DX 推進による生産性の向上や、労働環境の改善</div>	<div>空き家については、職員のマンパワー不足が課題ならば、そこで <u>DX 化</u>がはかれるとよい。もし、難しければ、他でDX化を図り、リソースを回すといった考え方が必要だろう。</div>

現計画における目標・取組の方向性 実施中の主な施策に関する評価	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)
<div>&lt;目標7&gt; 環境と調和した豊かなまちを育む 地域産業の育成・支援</div>	<div>&lt;目標&gt; <u>D X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</u></div>
<div>(1)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</div> <div>①地域を活性化するリノベーション産業の育成 ●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、地域の多様な課題解決への検討 等 ⇒補助事業への支援、会議における情報交換</div> <div>引き続き推進</div>	<div>■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</div> <div>○地域の<u>魅力</u>を高めるリノベーション産業の育成</div>
<div>②生活の利便性を向上させる技術・サービスの育成 ●IoT 技術等を活用した取組促進、オープンデータの取組推進 等 ⇒マップあいち等への情報の掲載、住情報冊子を活用した周知</div> <div>引き続き推進</div>	<div>○生活利便性を向上させる技術やサービスの育成と <u>DX 推進</u></div>
<div>(2)地域材の活用の促進、地域の住宅産業の支援</div> <div>①住宅等における地域産材の利用促進 ●県産木材の活用促進 等 ⇒県営住宅等における木造化・木質化</div> <div>引き続き推進</div>	<div>■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</div> <div>○住宅等における地域産材の<u>さらなる</u>利用促進</div>
<div>②地域の住宅生産者への支援と担い手の育成 ●地域の住宅供給の担い手育成、大工技能者育成の取組支援 等 ⇒会議における情報交換 ⇒<b>住生活産業の担い手確保・育成に向けた取組の検討が必要</b></div> <div>対応必要</div>	<div>○地域の<u>住生活産業</u>への支援と担い手の<u>確保及び育成</u></div>

有識者懇談会 (2025/10/28)	
論点など (★目指す姿／○論点／・キーワード)	主なご意見
<div>多様な暮らし・魅力的な住宅地</div> <div>★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</div>	
<div>①地域特性を生かした住まい・まちづくり</div> <div>・市町村住生活基本計画 ・都心部、郊外部、海岸部、山間部の特性</div>	<div>愛知県は、海も山も都会も山奥もあるので地域性を意識しないと、どこに対しても中途半端なものになってしまう。<u>地域性</u>についてはぜひ意識していただきたい。</div> <div>愛知県内では都市化が進んでいるようでも孤立可能性のある集落もある。<u>災害で起きる事も大規模浸水、長期浸水、液状化、土砂災害、山間部や半島部の孤立等多様</u>である。その状況下で、住宅としてどう備えるべきか考えるためには、災害に限らず、元々の地域性のわかる資料があるとよい。</div> <div>地域の単位をどう考えるかということはもちろんあるが、<u>地域性の視点は消えないようにしたい</u>。</div>
<div>②暮らしやすい住宅地・団地</div> <div>・持続可能な住宅地・団地 ・団地再生 ・選ばれる魅力的な居住地 (UII ターンなどを含む) ・地域コミュニティの活性化</div>	<div>ネット環境や自動運転の技術、上下水道等のインフラの維持といった前提条件がきちんとしていないと資料 5-1・P10 に記載されているテレワークもサテライトオフィスも、移住や二地域居住もできない。県のほかのビジョンとの整合性を確認いただきたい。</div>
<div>③自分らしい暮らし</div> <div>・住教育 ・移住・二地域居住 ・職住近接、サテライトオフィス ・テレワーク、コワーキング</div>	<div>少なくとも県の中で<u>住まいのリテラシーを向上させていくことは大事</u>だと思う。たとえば、高経年マンションで修繕計画がないのはよくないという共通認識があれば、様々な問題が解決しやすくなるかと思う。</div>

現計画における目標・取組の方向性 実施中の主な施策に関する評価	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)
<目標 8> 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上	<目標> <u>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</u>
<div>(1)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</div> <div>①既成市街地の再開発等の促進 ●市街地再開発事業等による住宅供給促進 等 ⇒補助事業への支援、相談対応、重点供給地域の適切な設定</div> <div>引き続き推進</div>	<div>■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</div> <div>○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</div>
<div>②多世代が共生しながら、日常生活圏で暮らせる住宅地づくりの推進</div> <div>●市町村ごとの課題に対応したまちづくり支援、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 ⇒市町村への情報提供、郊外団地実態調査、住情報冊子を活用した周知 ⇒住宅団地の課題解決に向けた支援の検討が必要</div> <div>対必 応要</div>	<div>○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</div>
<div>(3)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</div> <div>①市町村における地域の特性に応じた住まい・まちづくりの推進 ●都市部、郊外部等、市町村の特性や地域課題への対応、まちづくり支援 等 ⇒市町村における住生活基本計画策定支援、補助事業への支援、相談対応</div> <div>引き続き推進</div>	<div>■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</div> <div>○地理的特性や地域の<u>実情</u>に応じた住まい・まちづくりの推進</div>
<div>②住民や地域の事業者による住まい・まちづくりの取組み支援</div> <div>●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 等 ⇒補助事業への支援、シンポジウムの開催、相談対応 ⇒住宅リテラシーや住教育の更なる推進が必要</div> <div>対必 応要</div>	<div>○住民や地域の事業者が主体となり進める<u>住まい・まちづくりの取組み支援</u></div>
	<div>■自分らしい暮らしの実現支援</div> <div>○自分らしい暮らしの実現に向けた支援</div>