

次期計画における取組の方向性（第 1 回住環境分科会）

有識者懇談会（2025/10/28）		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）	
論点など（★目指す姿／○論点／・キーワード）	主なご意見				
<b>安全な住まい・暮らし</b> ★頻発・激甚化する自然災害等に備え、安全に住み続けられる住まいや住環境が確保されている	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。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。	<目標 1> 危機に備え、命と健康が守られた安心した暮らしの確保 6		<目標> <u>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</u>	
<b>① 南海トラフ地震等の大規模地震への備え</b>  ・耐震化（2000 年以前の耐震基準の木造住宅を含む） ・建替え ・被災後の住まいの迅速な確保 ・液状化対策 ・減災化の取組（避難・備蓄・家具固定等）	愛知県や自治体が耐震改修や空き家除却などに対する補助制度を実施している。その利用件数のデータを見てみたい。耐震化された住宅数や空き家の除却数が補助制度の利用件数と関連するのかどうか。補助制度の利用が低調であるならば、制度の認知度が低いということなので普及していかなければならないということにもなる。  南海トラフ大地震の被害想定が見直されたが、住環境にも影響があるのだろうか。まだ判断しにくい状況だと思うが、考えておく必要があるかもしれない。  耐震化、地域の備えのほか、被災後については応急修理の協定のことが若干書かれているが、被災することを想定して、その後の地域や住まいの再建について、起こりえることを考え、備えないと、住まいの確保や住宅再建がいつまでたっても出来ない状況になりかねない。	<b>(1) 南海トラフ地震等の大規模地震への備え</b> <b>①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進</b> ●耐震診断・改修支援、低価格耐震改修工法の開発、耐震化・減災化の普及啓発・制度周知 等 ⇒補助事業による支援、減災協議会における安価な耐震改修工法の開発・評価、講習会の開催による事業者育成、県 HP 及びパンフレットを活用した周知・啓発 ⇒旧耐震基準の住宅・建築物の耐震化を加速する取組が必要  <b>②まちの減災化に係る取組体制等の充実</b> ●地域防災力向上のための取組促進・取組体制の充実、津波・液状化対策等に関する情報周知 等 ⇒再開発事業等への支援、講習会等の開催、県 HP 及び住情報冊子を活用した周知  <b>③被災後の迅速な復旧・復興に向けた方策検討・取組の推進</b> ●被災後の住宅の応急修理に係る体制整備、模擬訓練の実施、建設候補地台帳作成等の取組 等 ⇒担当者会議や模擬訓練等の実施、講習会等の開催、応急住宅対応マニュアルの活用 ⇒既存民間賃貸住宅による賃貸型応急住宅提供体制の整備が必要		<b>■南海トラフ地震等の大規模地震への備え</b> ○命を守る住宅等のさらなる耐震化・減災化の促進 ★地域の実情を踏まえた耐震化・減災化施策の検討 ★2000 年以前の耐震基準の木造住宅に対する耐震性能検証実施の促進  ○まちの減災化に係る取組体制等の充実  ○被災後の <u>住まいの迅速な確保</u> に向けた方策検討・取組の推進	
<b>②頻発・激甚化する風水害や土砂災害への備え</b>  ・浸水対策 ・住替えによる居住移転 ・土砂災害警戒区域等における対策	災害ケースマネジメントの考え方がさらに進んできている。災害においても人をしっかり見ようという考え方であるが、災害時だけで出来るものではない。住宅セーフティネットなど平時からの福祉的な部分が災害時にも連続していることが重要。これらの取組みを実際に実施するのは基礎自治体であるため、基礎自治体に対する支援の取組み方について考えていくのがよいと思う。	<b>(2)頻発・激甚化する自然災害や新型のウイルス感染症など多様化する危機への備え</b> <b>①豪雨による浸水被害や土砂災害の危険がある地区への対応</b> ●ハザードマップ等の周知啓発、住宅改修や移転支援 等 ⇒補助事業への支援、相談対応、県 HP 及び住情報冊子を活用した周知  <b>②感染症や猛暑などへの住環境の対応</b> ●非接触型の住設機器の普及促進、事例の周知啓発 等 ⇒住情報冊子を活用した周知  <b>④防犯性の高い住まい・まちづくりの促進</b> ●防犯住宅認定制度等の周知啓発 等 ⇒協議会への参画や相談窓口の設置		<b>■頻発・激甚化する自然災害や多様化する危機への備え</b> ○浸水被害や土砂災害の危険がある地区への <u>対応と意識啓発</u>  ○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  ○防犯性の高い住まい・まちづくりの促進	
<b>③防犯や夏の猛暑など自然災害以外への備え</b>  ・住宅関連犯罪対策（侵入盗など） ・猛暑に対応する設備性能	断熱の話プラス設備も含めて充実していくとよいと思う。たとえばエアコンの話だが、母子家庭では 3～4 部屋のうちエアコンは 1 部屋にしかなく、結局その部屋で過ごすといった現状がある。				

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>住まいの性能（新築・既存）</b> ★将来にわたって活用できる良質な住まいが充実している	
<b>①住まいの性能向上</b> ・スマートハウス・ZEH の普及 ・認定長期優良住宅 ・省エネ改修	<p>住まいの安全を考える上では、名古屋は湿度や温度に加え日射量も他の地方都市よりも上がっており、今後も上がる可能性が高く対策が必要。<b>湿度については、断熱性などのパッシブな対策ではなく、エアコンなどのアクティブな対策が必須。断熱対策については費用負担も大きいので、某企業がやっているように主要な居室＋αに絞って改修を進めることも考えられる。</b>そうすることで暮らしながら改修することもできるだろう。</p> <p><b>断熱の話プラス設備も含めて充実していくとよいと思う。</b>たとえばエアコンの話だが、母子家庭では3～4部屋のうちエアコンは1部屋にしかなく、結局その部屋で過ごすといった現状がある。（再掲）</p>
<b>②既存住宅の適切な維持管理</b> ・住宅性能表示制度 ・建築物環境配慮制度（CASBEE） ・適切なリフォームの実施	<p>CASBEE の届出件数は絶対数が少ないため、成果指標になりえないと思う。<b>省エネ基準の変更により、むしろ S,A ランクよりも厳しい基準が求められるようになっていくはず。</b>高い性能を目指すのであれば、ZEH 割合で見ると。県独自の指標を作るなら、ハウスメーカー等から事例収集し、建設数の割合からだす手法も考えられる。</p>
<b>③カーボンニュートラルの実現</b> ・ライフサイクルカーボンの削減 ・環境性能に関するユーザー理解	<p>成果指標の「リフォームの市場規模」については、金額では確かに横ばいだが、件数ベースでは建設費が高騰しているため、県は微減、全国でも横ばいなのかもしれない。<b>愛知のリフォーム件数が全国と比べ少ないのは、建替え文化であることに起因しているのかもしれない。</b></p>

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 5＞ <b>カーボンニュートラルの実現に向けた住まいの質の向上</b> ＜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><u>将来にわたり活用できる良質な住まいが充実している環境づくり</u></b>
<b>(1)住宅・住宅地における省エネルギー性能等の向上</b> <b>①住宅・住宅地における省エネルギー性能の向上と再生可能エネルギーの導入推進</b> ●省エネ基準適合住宅や ZEH 等の普及促進 等 ⇒補助事業への支援、CASBEE あいち等の審査、県 HP 及びガイドブックを活用した周知 <div>対必 応要</div> <b>⇒省エネ法が改正され、関係団体等と連携した更なる推進が必要</b>	<b>■住宅・住宅地における省エネルギー性能等の向上</b> ○住宅・住宅地におけるさらなる省エネルギー性能の向上への対応支援と再生可能エネルギーの導入推進 ★ZEH 化への対応支援
<b>②省エネルギー性能の高い住宅普及に向けた県民・事業者の意識啓発</b> ●建築分野における環境共生の取組推進・周知 等 ⇒CASBEE あいち計画書の公表、県 HP 及びガイドブックを活用した周知 <div>引き 推 進</div>	○部分改修を含む省エネルギー性能の高い住宅普及に向けた県民・事業者の意識啓発
<b>③炭素貯蔵効果の高い木材利用や建設資材の循環利用の促進</b> ●県営住宅集会所等の木造・木質化、住情報イベント等を通じた意識啓発 等 ⇒県営住宅等における木造化等の実施、イベントの開催等 <div>引き 推 進</div>	○炭素貯蔵効果の高い木材利用や建設資材の循環利用の促進によるカーボンニュートラルの実現
<b>(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</b> <b>①認定長期優良住宅の一層の普及</b> ●長期優良住宅認定制度の普及促進 等 ⇒「長期優良住宅制度の手引き」の活用、県 HP 及び住情報冊子を活用した周知 <div>引き 推 進</div>	<b>■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</b> ○認定長期優良住宅の一層の普及
<b>②良質な住宅の適切な維持管理に関する情報提供と意識啓発</b> ●住宅ストックの維持管理に関する住まい手の意識啓発 等 ⇒「長期優良住宅維持管理保全マニュアル」の活用、県 HP 及び住情報冊子を活用した周知 <div>引き 推 進</div>	○良質な住宅の適切な維持管理に関する情報提供と意識啓発
<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>①適切なリフォームの実施による健全なストックの形成</b> ●住宅リフォーム相談窓口等の設置促進、相談体制周知 等 ⇒講習会の開催、住情報冊子を活用した周知 <div>引き 推 進</div>	<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> ○適切なリフォームの実施による健全なストックの形成
<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> ●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、制度周知 等 ⇒空き家対策事業の実施、住情報冊子を活用した周知 <div>引き 推 進</div>	○適切な評価の促進等による既存住宅市場の活性化



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>空き家</div> <div>★空き家の状態に応じて適切に管理・活用・除却が進められている</div>	
<div>① 空き家の発生予防</div> <div>・住まいの終活 ・事業者や専門家の支援</div>	<div>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。被災地では二重ローンが問題になっている。また、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。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、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。</div>
<div>② 活用可能な空き家</div> <div>・空き家の掘り起こし ・リフォーム事業者とのマッチング ・空家等管理活用支援法人 ・空家等活用促進区域</div>	<div>愛知県や自治体が耐震改修や空き家除却などに対する補助制度を実施している。その利用件数のデータを見たい。耐震化された住宅数や空き家の除却数が補助制度の利用件数と相関するかどうか。補助制度の利用が低調であるならば、制度の認知度が低いということなので普及していかなければならないということにもなる。（再掲）</div>
<div>③活用できない空き家の解消</div> <div>・管理不全空家等への対策 ・特定空家等への対策</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DX化がはかれるとよい。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 8 &gt; 地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上</div>	<div>&lt;目標&gt; 空き家の発生を予防しながら、 空き家の状態に応じて 適切に管理・活用・除却が進められる環境づくり</div>
<div>(2)空き家対策の推進</div> <div>①空き家対策の一体的・総合的な推進 ●空き家発生予防のための意識啓発、空き家バンク等の取組支援、担当者会議等による市町村支援 等 ⇒担当者連絡会議の開催、空き家対策事業の実施、県 HP による情報発信 ⇒法改正により空家等管理活用支援法人の指定や空家等活用促進区域の設定に対する支援が必要</div> <div>対 応 必 要</div>	<div>■空き家対策の推進</div> <div>○発生予防を含めた空き家対策の一体的・総合的な推進</div>
<div>②まちの環境に深刻な影響を及ぼす空き家の除却等の促進 ●市町村における必要な措置の実施促進、除却支援 等 ⇒補助事業への支援、相談対応等。</div> <div>引 き 続 き 推 進</div>	<div>○まちの景観等に影響を及ぼす危険な空き家の除却等の促進</div>
	<div>■空き家の活用の促進</div> <div>○専門家等と連携した空き家の利活用の拡大と広域連携支援 ★市町村による空家等管理活用支援法人の指定の支援 ★市町村による空家等活用促進区域の設定の支援 ★空き家活用に係る広域連携支援</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>マンション</div> <div>★マンションが適正で良好な維持管理がなされている</div>	
<div>①適切な維持管理</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画的な管理や修繕</li> <li>・ 管理組合の役割</li> <li>・ 適切な修繕積立金の設定</li> <li>・ マンションの再生（建替え含む）</li> <li>・ マンションの長寿命化</li> <li>・ 防災、減災や防犯の取組</li> <li>・ マンション管理適正化支援法人</li> </ul> </div>	<div>京都では、修繕積立や管理組合の状況などを評価し一覧を情報公開している機関もある。愛知県では難しいのかもしれないが、京都で実施しているので、法律的にはクリアできるのかと思う。</div> <div>国が言うだけではなかなか施策が進まない。情報を公開することにより、しっかりと管理しているマンションを消費者が購入し、そうでないマンションは消費者に相手されない、というふう に市場原理を使って進めていく観点があるとよい。</div> <div>少なくとも県の中で住まいのリテラシーを向上させていくことは大事だと思う。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>
<div>②マンション管理適正化推進計画</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション管理適正化推進計画の推進</li> <li>・ マンション管理計画の認定</li> </ul> </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 6 &gt;</div> <div>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</div>	<div>&lt;目標&gt;</div> <div><u>適正で良好なマンションの維持管理による健全なストックの形成</u></div>
<div>(2)マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進</div> <div> <div>①マンションの適正な管理の促進</div> <div>           ●マンション管理適正化推進計画の策定等の取組推進、マンション管理の意識啓発 等            ⇒担当者会議の実施、協議会事業の実施            ⇒法改正により登録制度が創設されたマンション管理適正化支援法人の登録に向けた検討が必要         </div> <div>対必</div> <div>応要</div> </div>	<div>■マンション管理の適正化と長寿命化・再生の促進</div> <div> <div>○専門家等と連携したマンションの適正な管理の促進</div> <div>★マンション管理適正化支援法人の登録に向けた検討</div> </div>
<div>②マンションの長寿命化や再生の促進</div> <div>           ●協議会等における専門家アドバイスの実施等による高経年マンション等の大規模修繕・再生促進、意識啓発 等            ⇒協議会事業の実施、県 HP による周知         </div> <div>引き続き推進</div>	<div>○マンションの長寿命化や再生の促進</div> <div>★管理計画認定制度の拡充への対応</div>