

## 第 1 回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議分科会 (新技術・まちづくり) 議事要旨

日 時：令和 2 年 12 月 4 日(金) 15 時 00 分から 17 時 00 分

場 所：ウィルあいち 特別会議室

### 1 座長あいさつ

### 2 議題

#### (1) 検討にあたっての論点・視点等

##### 1) 第 1 回検討会議における主な論点と委員意見について

事務局より 資料 1 に基づき説明

##### 2) ゲストアドバイザー等からの情報提供・助言等について

ゲストアドバイザー等より説明

##### 2) 議論にあたっての視点等について

事務局より 資料 1、資料 2 に基づき説明

### 議事要旨

#### 【ゲストアドバイザー当からの情報提供・助言等について】

##### ○ゲストアドバイザー

本日は愛知県住宅関連産業協議会として参加しておりますが、普段はトヨタホームという会社で、住宅のまちづくりの方を手掛けている。本日は、新技術を取り入れた住宅供給・環境負荷の少ないまちづくりということで、弊社で最近取り組んだまちづくり「ミヨシミライト」という、みよし市の住宅地についてご説明させていただきたいと思う。

まず、みよし市のミヨシミライトの位置ですが、みよし市は、豊田市と名古屋市のほぼ中心に位置する交通利便性に優れたベッドタウンになっている。その中でもこの団地は名鉄豊田線黒笹駅より徒歩 8 分、また東名三好インターから 880m というところで、鉄道や車のアクセスに非常に恵まれた立地になっている。

弊社のまちづくりについて簡単に紹介させていただきたいと思う。トヨタホームは、ブランドビジョンとして、「人生をごいっしょに」と「3つの安心」を掲げている。その中でまちづくりの方針として、安全安心に暮らす、環境負荷の小さなまち、まち住まいを未来へつなぐサステナブルというところをまちづくりの方針としており、他にはないオンリーワンのまちづくりを手掛けている。

みよし市の事例は、自然とテクノロジーの融合をキーワードにして、豊かな森を活かしたまちづくりをしている。こちらはもともと愛知大学旧名古屋キャンパスの跡地で、緑豊かな土地であったため、跡地利用において豊かな森を極力残すこととし、環境負荷の少ない土地利用ができたと考えている。具体的には開発面積の 2 割以上を森林として残している。開発面積は約 20ha で、区画数は 288 区画、敷地面積は 64 坪というところ、用途地域はもともと市街化調整区域であったが、現在は、第一種住居地域といった形となっている。

森と公園について、今回のまちづくりは、森に親しみと愛着をもっていただくため、森を3つのエリアに分けテーマ性を設けて整理している。竹林の先に眺望が広がる「やすらぎの森」、大きな芝生広場に隣接する「息吹の森」、あと、団地の真ん中に残した「気づきの森」という3つのエリアに分けて整理している。

これらの森は、大学撤退後、かなり過密になっていたため間伐を行い、全長1400mの遊歩道を整備している。現地で発生した間伐材を破砕し、遊歩道の木チップとして利用しているほか、生態系に配慮した鳥の巣箱なども整備した。

また、公園については、最近ボール遊びができないところが増えてきているが、こちらはみよし市と調整し、防球ネット等を整備することで安心してボール遊びができる芝生広場、子供の好奇心を刺激する大型のアスレチック遊具等も用意している。また、団地の中に3つ公園があるが、Wi-Fiを完備し、子どもを遊ばせながらテレワークをするなど、今のコロナ禍における対応などもしている。

また、視界が開けた眺望が良いところに、ビューイングテラスとなるウッドデッキを設けて、こちらにもWi-Fiを完備し、コロナ禍で働き方がかわり、今後ますます在宅勤務が増えると予想される中で、在宅勤務にストレスを感じたら気分を変えて景色を眺めて、テレワークをするというようなしかけもしている。

続いて、安全安心なまちづくりの取り組みについて紹介させていただく。

まず、まちの入り口2ヶ所、あと森の入り口、公園など、合計20ヶ所に防犯カメラを設置している。また、防犯カメラ設置とあわせて、子どもに持たせることで居場所がわかる「見守りタグ」の感知器も設置しており、広い森の中でも安心して子育てできる環境づくりもしている。

交通安全にも配慮しており、最近少しずつ見かけるようになったラウンドアバウトの交差点を整備している。このラウンドアバウトは、正面衝突を防止し、交差点の進入時の速度を抑制し安全性が上がるといわれており採用している。また、交差点を極力十字路でなくT字路で整備し、出会い頭の事故を防止するために取り組んでいる。また、交差点にはイメージランプを設けて速度抑制の効果が期待できると考えている。

続いて、建物についてですが、こちらのみヨシミライトでは、プライムライフテクノロジー（PLT）グループの3社が供給する住宅は、全戸でエコ+レジリエンス対応住宅としている。具体的には、ZEH仕様と非常時給電対応を装備している。全住戸がレジリエンス対応することで、災害に強い安全安心なまちを実現すると考えている。

次に、具体的な先進アイテムですが、この10月に発売した車で給電、非常時に車から家に給電できるシステムを採用している。また、パナソニックの生活臭等を除去できるエアイーXというものも一部の住戸ですでに入れているという形で取り組んでいる。また、一部の住戸になるが、経産省のコミュニティZEHによるレジリエンス強化事業にも採択されており、コミュニティZEHは、災害時にコミュニティセンター（集会所）を防災拠点として解放し、電気自動車を通じて住戸との電気を融通する仕組みである。

こうした分譲地内の災害対応や子どもの見守り等の取組をきっかけにして、みよし市、周辺のトヨタの車両販売店及びALSOK等と地域連携協定を締結している。具体的には、災害時に車両販売店のEV車等を借用して地域に開放することや、子どもの見守りについて

は、公共施設や車両販売店に感知器を設置し、団地だけでなくみよし市全体に広げていく地域ネットワークの構築になるよう取り組んでいきたい。

続いてコミュニティセンター、いわゆる集会所について、まちの中心に住民で管理する施設として設けている。普段は住民の交流の場として使うことになるが、災害時にはレジリエンス機能が発揮する設備を整えている。

まず、停電時の備え、屋根には太陽光パネル、燃料電池、蓄電池のほか、車から給電できる車で給電、ヴィーグル・トゥ・ホーム（V2H）も用意しており、一定期間電気の供給が可能な取組を行っている。

また、断水時においては敷地の地下に貯留槽を設けており、生活用水を確保している。非常用の浄水装置を利用すれば飲料水としての利用できますし、トイレ問題についても、屋外にマンホールトイレを設置している。建物の中には防災倉庫を設置し、中には非常用の浄水装置や救助用の備蓄資材等を用意している。

コミュニティセンターには、通常時には住民の方がコミュニティの場として利用するため、コロナ禍でもリモートワークができるようなスタディコーナーや、プロジェクションマッピングで絵を映す動く絵画のアートパネルなどの仕掛けも設置している。

また新しい試みにも取り組んでおり、シェアサイクル、いわゆる電動アシスト付き自転車をスマホで予約できる仕組みや、モビリティステーションを用意しており、今後、実証実験等に活用する予定でいる。

先進的な話の一方で、まちに誇りと愛着をもってもらえる施策は大事だと思っており、そういった取り組みもしている。大学時代のロータリーにあった楠をそのままの高さ位置に残し、ここを団地の中心として残して土地の記憶を継承するようなまちのシンボルとしている。

また、美しいまちなみの形成するために、団地を7つの街区に分けて、個性豊かなまちなみを作るためのコンセプト、まちなみガイドラインという自主協定を設定している。一部のエリアでは電線地中化をおこなっており、地中化できなかったエリアについても幹線道路等、極力電柱ができない計画をして景観の向上に努めている。

最後に、持続可能なまちづくりとして、弊社においても、SDGs 持続可能な社会の実現に貢献すべく取り組んでいる。環境負荷低減を目指して、遊歩道のチップ舗装、休憩スペースのコルク舗装などの天然素材を使った舗装、調整池の緑化や公園には天然芝とするなど、自然素材や緑化にこだわった計画としている。こうした森の中心としたまちづくり、生物多様性に配慮した環境作りとして、愛知県の戸建てとして初めてABINCの認証を取得することができた。

## ○ゲストアドバイザー

私どもの団体としては1988年に設立し、愛知県の建築業界の近代化の促進を図りながら木造住宅の振興を元に、愛知県及び関係団体と連携して、これまで耐震改修、省エネ、バリアフリー等の高齢者対策を行いながら、担い手育成の研修も行ってきた。

今回、建材店との連携を図りながら、住宅産業の活性化に取り組んでいるところ。良質な住宅供給の体制ということで、地域の木造住宅の拡大と人材育成ということで、団体として様々な補助事業を今まで取り組んできた。

地域の良質の木造住宅の関係については、今回、国交省の補助事業を活用して、地域の良質な木造住宅・建築物の生産体制の強化という形で実施している。概要としては、現場を担う技能労働者の高齢化や若年者の減少といった構造的な課題への対応を推進するということで、とにかく人材が減ってきているという形になっていますので、優秀な人材の確保・育成が必要ということで、雇用・育成又は技能者の有する技能と経験に応じた適正な評価、処遇を受けられる環境整備を行うということで補助事業として取り組んでいる。

大工育成の目的については、しっかりとした技能と知識をもった大工を早期に育てて、大工の数を増やしていく。どんどん減ってきている状況で新築もそうですが住宅リフォームにおいて構造をさわれる高い知識をもった大工の確保が必要で事業として実施しており、良質な木造住宅の整備推進ということで、地域型住宅グリーン化事業というのがあるのでそちらのほうで対応してきている。

大工就業の推移について、平成7年には76.2万人が大工としていたが、直近の2015年では35万人と半減している状況である。今回2020年の国勢調査でどれだけ減るか。おそらく30万人をきってくるのではとの話がある。

他の建設技能者から見ても大工の減少幅というのは相当多くて、これは大工の職業の中でいろいろ細分化されていることもあって、大工の減少が増えてきているのではないかというのものもあるが、若年者の就業率も少なくなっており、20代前半については、全国に2万人しかいない。各県で考えた時には500人程度しかいないこととなる。

職種別の建設事業者の労働者の年齢階層について、一番注目していただきたいのは、60歳から64歳で6万3千人おり、他の職種と比べても高齢化が激しいということ。今後、ここ10年くらいでいなくなってしまうため、大幅な大工の減少が懸念されている。今後の将来予想ですが、2020年は30万人きるかもしれないが、35万人と考えた場合においても、15年後には20万人をきってくるのが予想されている。

そういった中で、大工の担い手育成の方向性として、新規の入職者の受け入れ体制を整備しなければいけない。やはり建築系の高校を卒業しても、工場系の製品をつくる側のところに就職する方も多くいるため、就業規則や雇用環境の整備、又は大工職人の仕事の平準化、雇用の安定化をやっていかなければならない。

一つの取組みについては、社会保険の加入義務が大きくとりだされていた。それをもう一つ上をいって労働環境を整備していこうと考えている。これにより中小の工務店の存続を考え、新たな人材の確保を目指していこうという中で、地域のネットワークを作って行こうと考えている。また、新規の入職者においては、公共機関や学校との連携を図りながら、グループに雇用されていくんだという考え方で、それぞれの事業者で育成をしていきたいと考えている。

人材育成としては、当協議会に加入している愛知県建設組合連合においては、厚生労働省の職業能力開発促進法に基づく認定訓練を木造建築科としてやっておりますし、他の2団体も国の補助事業で人材育成をしているところですが、そこで育成が切れてしまうということ

がある。また、大工の考え方も技能を中心としたカリキュラムを考えているということで、もう一つ上をいった棟梁を育成するための内容としていきたいと考え進めている。

コンセプトして育成の目指す大工像として、木工事だけでなく家造りに関する全般的な知識を持たせ、お客さんとコミュニケーションをとり、信頼される大工として、受注にも大きく関わってくるため、ここを中心として考えている。その内容としては、レベル1、レベル2、レベル3以上で項目を考えながら能力評価を考えていきたいと思っている。

また、工務店の経営者向けの講習会として、雇用環境、維持管理、今後の地域のネットワークとしての考え方の講習会、検討会を行い、対応を考えている。この関係は3年間を目指して進めているところ。

続いて就業規則の対応ということで、きちっとした就業規則を作ってもら。やはり零細工務店、技術を学ぼうと入ってくる従業員の中で、どうしても週40時間の労働時間を守る、安全衛生を守っていくとか、そういうところが少し対応できていない事業者が多くいるため、そういったところを対応できる環境づくりのため就業規則、雇用関係を整備していこうと考えている。そうなるスキルレベルに応じた賃金の目安が必要となる。どのくらいできたら給料が対応するかということについて評価していこうということを考えている。その中で、建設キャリアアップシステムや建設技能者の能力評価が現在作られている状況で、今後、こちらとリンクさせながら、標準賃金の目安を作っていくと考えている。

どうしても他産業と比べ、労働時間は長く、その中で賃金の支給額は、零細事業者にとってみると低いところがある。平均年収が場合によっては400万というところもある。そういったところを改善して、より工務店が力を持てるような形を考えている。そういったことを一社で考えるのは大変であるため、地域のネットワークの必要性と構築に向けた取り組みということで、職人不足と言われている中で、中小零細のところで各社が日常業務に追われており、新たな仕事確保が満足に行えていないのが現状である。この点をいかに改善していくかと言うことで地域ネットワークということで、個別にやっている動きを地域規模に広げて、複数の業務をやり取りできることが必要だと考えている。この中には一人親方の事業者も連携の中に入れてもらい、工務店の中での活躍を広げてもらうことを考えている。

その全体像については、愛知の職人仕事のネットワークと言うことで、工務店数社が集まって工務店に属していない大工職人の連携、又は建材店の連携、下請けも連携に入れてもらい、グループの中で情報共有し、人材育成をこの中で行うことやアピールもネットワーク全体で行い、地域活性化に対応していくと考えている。

私どもの認定職業訓練の中では、60年以上前からやっているが修業生がその地区の代表として活躍されている方が多くいるので、そういう風になるように仕向けていきたいと考えている。担い手育成の中では、なかなか一人前になるというとは昔は5年ということでしたが、今は10年経ってもそこまでたどり着かない技能者が多くいる中、一人でも多く若い人材を育成していきたいということで団体として取り組んでいきたい。

## ○ゲストアドバイザー

瀬戸市は焼き物の町として知られているが、長らく焼き物は元気のない産業となっていた。町も中心市街地商店街等も元気のない時期が続いていたが、最近になって、作り手、ア

ーティストなどの若い方が中心市街地に入ってきて急に町が元気になっている様子がある。次は団地が元気と言われるように、この菱野団地の取り組みを進めている。

まず、平成30年3月に菱野団地再生計画を策定し、計画に基づき事業を進めている。再生計画の概要と取組について説明したいと思う。

人口の状況について、現在は団地内に11,736人住んでいる。ピーク時は昭和59年に約21,000人いたので、今半分くらいになっている。高齢化が著しく進んでおり、瀬戸市全体の高齢化率は29.6%だが、団地内は41.6%となっており、しかも、5年で5%程度上がっている状況。これになんとか歯止めをかけようというのが基本的なところ。

空き家の状況、戸建住宅と県営住宅、愛知県公社住宅の集合住宅があり、戸建住宅は団地ごとに様々だが4%~2%、集合住宅は22~23%が空き家となっている。

次に交通の状況ですが、団地が3つのエリアに分かれている。その中心部分には名鉄バスが運行しているルートがある。団地の端はバス停まで遠い状況にあったため、地域の方が運行する住民バスが走っており全域をカバーしている状況となっている。また、団地中心が商店街エリアとなっているが、現在活気を失っているので、ここを起爆剤にして盛り上げていこうというのもこの計画の基本的な考え方の一つとなっている。

再生計画の先行プロジェクトとして、2021年までに行うこととして市役所が行うこと、地域の方が行うことなど様々な主体が行うことを定めている。センター地区プロジェクトとして、中心地が元気を失っているので、中心地にある店舗を市が整備して、そこを使って地域の方が社会的な課題を解決する拠点として活用することとしている。

社会課題解決の一例として、親と子どもの居場所づくりや、高齢者の居場所の問題、外国人の居場所づくりなど拠点としてここを運営していこうという企画がある。また、空き家利活用プロジェクトについては、市が主導し、戸建住宅の空き家が増加傾向にあるので、それを団地のストックとして考え、流通させていく、又はコミュニティスペースなどに活用していく計画をしている。

続いて、具体的取組の紹介になるが、令和元年度は、センター地区の整備を少しずつ始めており、現在、まだスケルトンの状態だがいろいろ使えるように、水道、電気の整備をしている。また、エリアマネジメント団体で「未来の菱野団地をみんなで作る会」というのがあるが、地域の方がボランティアで参加している団体となっている。将来的には組織として自走していただき、地域の課題を地域の方が解決するというモデルまで昇華させることができたらと考えている。

令和元年度事業としては、ワイワイフェスティバルの開催、ICTを活用したプロモーション、かわら版の発行、みんなの団地会の開催など行っており、今のところはイベント開催や団体を知ってもらうためのPR等を実施している。住民バスプロジェクトについては、2018年8月から本格運行を開始したが、菱野団地内を住民の方が運行するバスが走っている。

令和2年度の取り組みについては、大きなものとして活動拠点の整備準備をしている。活動拠点とは、主に2つあり、エリアマネジメント活動が地域課題解決活動や地域経営を行うための拠点、又は子ども、高齢者、外国人の居場所として、学び、遊び、交流するための拠点というふうに考えている。活動拠点の候補地としてセンター地区の場所を考えているが、

地域の方が運営するときに家賃、光熱費等の維持管理費をどのように支出していくかが一つの課題となっている。活動拠点の続きだが、地域の方によるワークショップをしており、活動拠点をどのように活用するかの具体的な案を練っており、家賃や活動費をどのように稼いでいくのかをワークショップとして考えているところ。コーディネーターとして名城大学の先生等にご参画いただきアイデア等をいただいている。

その他の取り組みとして、空き家の利活用事業として、菱野団地内の空き家調査を実施している。今年度の初めに菱野団地の全域の自治会に対して、空き家と思われる家のアンケートをとり、その家の方に空き家を利活用していく意向調査を実施した。今後、どのように利活用するかの段階に入っている。市では、空家を使いたい方に仲介してマッチングする空き家やバンクのホームページは持っているが、ただ見せていくだけでなく利活用方法も併せて提案していくことで空き家自体の価値も高まっていくのではと考えている。空き家の利活用の専門の企業や学生を交えて、空き家のフィールドワークを行って、ここの空き家だったらどのようなことに使えるかなどのプランニングをしていくことを行う予定である。

次は住民バスの事例の紹介。きっかけとして、菱野団地の現状に、人口減少と高齢化の急速な進行、坂道を歩いてバス停まで行くことが困難、センター地区の空洞化の進行などの課題があり、その他にも行政、地域住民、交通事業者の課題など、これらを一括で解決する手法として考えた結果、菱野団地住民バスをやってみようとなった。

まずは社会実験として、グリーンスローモビリティとハイエースを2台平行して走らせて、どういった形式がいいかというのを実験した結果、地域のためには必要だという結論がアンケート結果で見えたため実施をすることとなった。課題として、運行主体の機能強化や収益を生む仕組みなど、持続可能な運行の確立ということで、どういう形態でやっていけば最も持続できるかということが今現在も課題となっている。

今は本格運行が開始している。ハイエースの方を採用し、2台で運行しており、1時間に2便、朝9時過ぎから15時過ぎまで運行している。運転手は時給500円で、地域の方が有償ボランティアとしてやっている。運行経費は年間約390万円かかるが、費用負担については、市が330万円負担しているが、自治会に54万円負担していただいている状況である。これは、バス乗車時に運賃を払わない形でやりたいと地域の方からの要望があり、そうすると運営が厳しいということと、市が負担金を出して運行するものはコミュニティバスという形になるが、菱野団地内のみ無料とするのは不公平になってしまうため、地域の自治会から費用負担をしていただき運行しているという形になっている。また、外周部分の広い道のところであれば、手を挙げればどこからでも乗降者ができる仕組みとなっている。また、利用者数の推移については、令和2年10月の人数がでていますが、1ヵ月間の利用者数は1,811人であり、1便あたり平均で8.23人利用している結果となっている。

## 【ゲストアドバイザーの説明資料等に関する意見交換】

### ○委員

住宅関連産業協議会の取り組みについて、ABINC認証を取得されたとのこと、環境に関する認証として、LEEDグリーンビルディングの認証プログラムや、日本だとCASBEE等色々

あるが、そういう認証をとろうという動き、若しくは、こういう事情があり取得するのをやめたということがあれば教えていただきたい。

最近札幌市全体が LEED の認証を受けた事例もあるので、エリアとして環境の配慮を評価していくことも大切かと思う。

#### ○ゲストアドバイザー

この団地においては、森や生物の多様性が、1つのキーワードになると考えたので、それに関連する認証を調べ、いきもの共生事業所（ABINC）認証を見つけ取得した。もっと色々なものへ広げることもできたのかもしれないが、そこまでは至らなかった。

### 【地域産業・新技術について】

#### ○委員

地域の住宅生産者の育成の重要性というところに関心がある。エリアとして良質なストックを保っていくときに、大手ハウスメーカー等がケアしてくれる場合もあるが、だんだんと自分の戸建て住宅が老朽化してきたときに誰に頼んでいいかわからない、改修もした方がいいが、どうしていいかわからないことがある。そのようなとき、先ほど愛知県建設団体協議会から発表があった仕組みなどが活用できるのかと思った。

職人仕事情報のネットワークについて、地域として取り組んでいくこと、地域に根ざしていくことについて、現状等の取組等について教えていただければと思う。

#### ○ゲストアドバイザー

他団体で、3社で売り上げがおおよそ3億~10億ぐらいのグループがあり、そこで職人の連携を図りながら行っている事例があるため、そのノウハウを含めながら新しくネットワークを作りたいと考えているところ。

地域で、工務店が減ってしまった場合でも、その地域を5社~10社程度のネットワークでカバーしていきたいと考えている。

#### ○委員

地域に根ざした安定した窓口があることが、戸建住宅を良質なストックとして、保っていくことに大事なかなと思う。

#### ○委員

かかりつけの工務店という感じですね。

#### ○委員

新技術とは少し違うが、シェアリングや、サブスクリプションなど、新たなビジネスモデルが住宅産業の中にも絡んできている。シェアリングは、まだこの地域で普及しているわけではないが、例えばカーシェアなどは、住生活を変えていくことになる。サブスクリプションに関しても、地域の住生活サービスを継続的に提供していくときに、どこから財源を確保するのか、というときにヒントになるだろうと思うので、ビジネスモデルの話を少し頭に入れたらどうかと思う。

自動運転の話は影響が大きいと思うが、今回の計画期間中に自動運転がどこまで進展するのが論点になる。自動運転を想定したときに、レベル4の実装までの議論はできないと思うが、そこに向けてどう準備をしていくのかという議論は、今の段階あると思うので、新技

術についてどの部分まで議論していくのかについて、事務局の方で整理していただければと思う。

## 【団地再生について】

### ○委員

物件情報や物件を動かす仕組みとして、ネットの活用が圧倒的に遅れていると思う。今回、国がデジタル庁を作って、役所の動かし方からワンストップ化、合理化を進めていくという流れですが、その流れの中で、空き家を含めて、住宅物件情報をネットで流すことをやらないと、いつまで経っても、中古住宅市場が動かず、空き家問題も解決しないと思う。そのあたりが大きな課題としてあると思う。例えば英国では、ほぼ国内全部の物件情報をネットで見ることができ、住宅の要件について、多くのインデックスがあり、多くの情報が得られる。そういう方向に向かうようにしないと、圧倒的に遅れているということに尽きるような気がする。

団地再生のところで言うと、瀬戸市の取り組みを非常に興味深く聞いていたが、ピンキリでものすごくたくさんあるため、今後、全ての団地が存続できるわけでもないと思うので、各々の団地のダメージのようなものを評価し、今後どうするのかという評価システムの開発をした方がいい気がする。そのあたりのノウハウがないため、いつまでも事例紹介でとどまって、抜本的な次のステップに踏み出せず、立ち止まり続けるような感じがするため、その辺りを集中的に研究するような仕組みがいるのではないかという気がする。

### ○委員

資料 2-1 の 14 ページに、旧住造法の団地リストを載せており、541 団地のうち、大きい団地を 19 団地見せているが、大きい団地を見せるのがいいかどうかというのがある。541 団地あるというところが結構大きなポイントかと思う。さらに、旧住造法の団地だけではなくて、他に区画整理や都市計画法の開発許可の団地等、様々なものがあり、実際はこれよりも多くの住宅団地があると思われる。

国交省が集めた郊外住宅団地は、市町村から集めてリスト化していると思うが、市町村が把握してない団地はリストに上がってこないという部分もあり、実態が十分に把握されていないのではないかと思う。まず実態把握をしっかりと、〇〇委員が言ったように、全てを存続させるのは非常に難しいため、存続しきれないところには、何らかの手当をしていく等の政策の指針につなげていく、基礎調査等を行い、その評価の指針みたいなことについて議論をしていかないと、この問題はずっと置き去りにされる可能性がある。

今回、計画でどう書くかはあるが、少なくとも調査、評価をして次の政策につなげていくというようなところはしっかりとやっていかないと、旧住造法の団地のあとに、愛知県の場合は、開発許可等による住宅団地がどんどんできており、そちらの団地も老朽化して、大きな数でオールドタウン化していくため、そういうところを気にして、この住宅団地の話をしっかりしないといけないのではないかと思う。

それから、〇〇委員が前段で言ったネットの活用が不十分ということについて、特に、空き家バンクが機能不全を起こすのは、それぞれの自治体が単独でやっていて、それが横に繋がらない、国の方でポータルサイトを作ってつなげようとしています、なかなか他の地域

から別の地域を見るのは、難しい状況となっていることがある。一方で、不動産の方でレイ  
ンズというシステムがあるが連動しておらず空き家はシステムの外となっている。これは、  
全国的な課題で愛知県単独の課題ではないかもしれないが、地域の中できちっと情報化して  
いかないと全体が繋がらないということもあるため、情報化をどうするのかという議論を  
しっかりしておかないといけないと思う。

## 【地域共生・多様な住宅地・新しい住まい方について】

### ○委員

安心して暮らせるということについて見ると、健康に暮らすことができるストックが重要  
と考えている。安心して暮らせるという部分に、「人の健康」という視点が入るといいので  
はないかと思う。

地域コミュニティ活性化の点では、地区の団体を市町村がどうバックアップしていくの  
か、地域の団体を自治体がどう育てるのかという視点があってもいいかと感じた。

### ○委員

健康は非常に大事だという気がしているので、なるべく体を動かしやすい、動かしたくな  
るような地区環境を作っていくまちづくりが今後すごく大切だと感じた。

先ほどの新技術と関連すると思うが、イノベーションが進んで、住宅絡みのIoTや自動運  
転等が開発される中で、スーパーシティ等の技術に依存した新しい都市のスタイルという議  
論が始まり、その姿は必ずしもコンパクトではなくても成立するような、しかも、今回のコ  
ロナのような状況で、郊外居住がいいと拍車がかかると、脱コンパクトシティという話にな  
るのが怖いと思う。いろいろ考え方があってもいいかもしれないが、例えば、新技術を導入するス  
マートシティのようなものは、基本的に新規開発によりグリーングリーンフィールドを壊す  
ような開発は行わず、再開発や山の中の小集落の中心などで優先的に進めるというような方  
針を出さないと、違う方向へ進んでしまう気がする。その点で、愛知県住宅関連産業協議会  
での事例は、再開発地を上手く使っており、よい事例だと思うので、こういう事例を増やし  
ていき、農地等を壊すなどの新しく開発するものは、新技術を導入する方向には進まない等  
の方針を県で出して欲しいと思う。

### ○委員

今の話は先ほどの住宅団地の話も含めて、新規開発なのか、住宅団地の再生なのか、その  
バランスをどう取っていくのか、立地調整みたいな問題とも絡んでくる。都市計画的な問題  
もしくは立地適正化の議論とも思うが、どこまで住生活の議論の中で整理していくのかとい  
うところをご検討いただければと思う。

地域共生について、他の分科会にも絡むところと思うが、特に高齢者の晩年の住まいとし  
て、以前は、最期は病院で過ごして亡くなる場合もあったが、今は、病院にずっといられな  
いため、地域の方でということと地域共生という議論になっているが、必ずしも地域の方が  
議論に応じた準備ができていないわけではない。地域に十分なストックができていない中で、最  
期は地域でという議論が進んでいることをどう整理していくかがまちづくりの大きな課題だ  
と思う。

最期の場面で、例えば在宅でと言われれば、その在宅に向けた訪問看護・訪問医療の体制が地域の中でどれだけ整っているのかということになるし、それができなければ、今度は、療養型の病棟等となるが、この病棟がその地域にあるかという問題になる。両方もできなければ、老人ホームでは医療が整っていないため、医療がついたナーシングホームやケア付きの高齢者施設であるサ高住みたいなところがないといけない。そうすると医療系の住宅なのか、在宅で訪問系を行うのか、長期療養病棟なのか、そこを地域の資源としていかにストックしていくのかという問題となるが、医療と介護と住宅の領域にまたがっているため、なかなか調整されないという問題があり、そのはざまに落ちて行き場をなくす高齢者は非常にたくさんいる。

この問題をどうやって解決してくのかについて、大都市ではある程度資源があるが、郊外都市になると、資源が非常に乏しくて心もとない悲しい状況にある。

それからもう一つ、地域に行けというが、その地域が必ずしも許容性があるわけではなく、地域に様々な施設や機能を持たせようとするとうまくいかなかったり迷惑だと言われると多くあり、例えば介護サービス施設を、空き家を活用して導入しようとするとうちから反対運動が起こる。地域共生をやらうとするときの住民の意識をどう変えていくのか、受容性をどう高めていくのかということをしつかりやらないと、地域共生は進まないで、その議論をしつかりしていただきたいと思う。

## 【新型コロナウイルス、新しい生活様式について】

### ○委員

新しい生活様式の中で、高齢者が取り残されていることがとても気になっている。誰とも会わない、WEBで会話することもできない。そういう人たちに対して、どう配慮をしたらいいかという視点を忘れてはいけないと思う。

また、逆にキーワーカーといわれる人達がこの生活様式を取り入れられなかったりするため、そういう人たちに対して何か示していけることがあればよいと思う。一般的な人だけではなく、高齢者やキーワーカー等の立場を踏まえた提言が必要ではないかと思った。

### ○委員

私も同じような意見で、テレワークや働き方改革に上手く対応できる人は、それなりのスキルがある人たちだと思う。IT系のスキルが求められれば求められるほど、格差が生まれると言われているので、それに乗れない人をどうカバーするのが一番の課題という気がする。

### ○委員

コロナに関しては、〇〇委員も取り上げていたが、これまで進めてきたコンパクトシティの流れと逆行する分散の議論になる。集中と分散という両方のベクトルが出てきている中で、住生活基本計画の議論の中でどうするのが、大きな論点の一つだと思う。

今出てきた、スキルのある人たちの意向をどうするのかについても一方で議論しなければいけない。例えば、IT企業などで会社に行かずに日本全国ワーケーションをしつつ仕事をしている人々もいて、そのような人を地域の中にどう引き入れていくのか、そこから移住定住にどうつなげていくのか。また、地域の課題としては、資料2-2の3ページの一番上に、

「クリエイティブ人材を引き付けるのは大都市」と決めつけているのはちょっとおかしいなと思う。もちろん大都市でクリエイティブ人材を引き付けなくてはならないが、大都市郊外もしくは大都市でクリエイティブ人材を引き付けたとしても、その居住地は必ずしも大都市ではなく、もっと自然豊かなところで住みながら、メリットを享受できるというのがリニア導入時の議論でした。その議論が重なってくるところもあると思う。これは地方都市、特に中山間地も含めて自然豊かなところとクリエイティブ人材という議論でもある。

#### ○委員

みよし市の事例についてお聞きする。素晴らしい住宅地を整備されたと思うが、コミュニティ施設のセンターのランニングの財源はどこから出ているかを教えていただきたい。

#### ○ゲストアドバイザー

コミュニティセンターの所有者は、管理組合の 288 世帯の住民になる。個人から管理費として毎月 3000 円程度の費用を負担していただいている。

#### ○委員

良い住環境を作ると、それが付加価値に繋がるが、住民の拠出費のみに頼ると、住民が高齢化したり、住み替わったりしたときにだんだんと費用を得ることが厳しくなってくることを多くの事例について見てきている。自主的な財源みたいなものをいかに確保しながら、コモンスペース等をどう協力して運営していくかが古くて新しい、大きな課題。そこをしっかりとやってかないと、継続的な住宅地の付加価値を見いだせなくて、中古流通につながっていかない。大きな問題のため、自主的な財源をいかに生み出すか、例えばケーブルテレビ、エネルギー等と絡めながら、サブスクリプション的に管理費ではなく、サービスの対価としてお金を集め、ビジネスとして回っていくみたいなことをもっとやっていかないといけない。住環境の維持として、ニュータウンでも議論したりしているので、新しい課題として、過去のこの 30 年の取り組みの振り返ると、そういう議論も必要だと思う。

#### ○委員

みよし市の事例を伺って、新しい技術として、防災の観点で電気をコミュニティセンターに供給しているという点で、IoT の利用を地域の防災のところにも提言できることがあるかと思った。

#### ○委員

住宅の立地をどういうふうと考えていくのが今後ますます重要になるという気がしている。例えば、災害の話としても、危ない場所には住まないように誘導していくことは非常に大きな流れです。やることは古くからあるような手法だが、そういうものを着実に進めていくことが大事かなと考えている。

#### ○委員

住宅産業のところ、リノベーション産業というのは、これから中古流通とかストックという意味で重要になってくる。このリノベーションとリフォームの違いをきちんと意識しないといけないと思う。単にハードを更新して市場に供給していくのみではなく、中古なので、それなりに限界はあるが、手を入れすぎないで、付加価値をどう作っていくかを考えているのがリノベーション産業。ハードを直すのみではなく、いかにソフトの仕組みを組み合わせながら、付加価値を作っていくか、コストをあまりかけないでランニングを重視してい

くような形で、リノベーション産業全体が進んでいますが、この地域の中でそれが普及しているかという、必ずしもそうではない。全体の潮流みたいな中で、リノベーション産業をいかに愛知県の中に引き入れて、ストック対策につなげていくのかという議論をしっかりとる時期だろうと思う。そこが、地域産業を育てるところにもつながってくる。そこに、地域の技能者の方の活躍というところも含めて新しい役割を考えていただきたいと思う。

以上