

# 第1回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議分科会（ストック） 議事要旨

日 時：令和2年11月27日(金) 10時00分から12時15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

住生活基本計画（全国計画）が出された時には4つのテーマがあって、1つは良質な住宅ストックの形成と将来世代への承継、2つめが、良好な居住環境の形成、3つめが、多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、4つめが、住宅確保に特に配慮を要する居住の安定の確保で、端的に表すと「量から質」がキーワードとなっていました。20年経過したところですが、5年おきの見直しがあり、足下の住宅市場を分析することも非常に重要な切り口ですが、今手がける住宅を耐久性のあるものにする。つまりその耐久期間が100年くらいということになれば、100年先にある姿から遡って見なければ、現在進行形の事業がまたすぐに不良資産になってしまう。100年後にこうあるべきだというビジョンがあって、そこから遡って順番に達成していくためのロードマップをどうするか、そこがこれからの住生活基本計画に最も求められる点ではないのかなと思う。

例えば、少子高齢化問題が社会問題となっているが、少子化というものは長期的トレンドなので、これにどう対処するのが大事なポイントになると思う。一方、高齢化ということは一過性の問題であり、団塊世代が社会からいなくなった後は、細長い人口ピラミッドに変化するので、時間軸を変えて考えないと一概に少子高齢化と一括で言ってしまうとまずい結果になるのではないかなと思う。

少子化問題を対象とするならば、都市の集積効果を最大にするとか、災害リスクを抑えることなどが重要になるし、高齢化問題であれば、ミスマッチで空き家が増えているので、これを一時的にうまく活用していくといった違う視点で考える必要がある。また現下のウイルス感染症の危機は、一過性の問題ではなくて、これからの生活様式を大きく変えていく。ですからここでも、集積効率化以外に、密集だとか混雑をどうやったら避けていくのかという視点も欠かせない。ウィズコロナ、

アフターコロナーといいますが、住宅政策や都市政策の硬直化が妨げになっているところもある。こういった点について指摘させていただきたい。

3つくらいキーワードがある。1つめは、一極集中が是正された多極連携型の国土の実現。例えば、東京一極集中を避けようとしたとき愛知県はどういうポジションにあるのか、この見極めが重要になってくると思います。2つめは、流通を含め住宅を自由に選択できる豊かなライフスタイルの確保、3つめは災害リスクの最小化と土地、住宅の社会的価値を最大化するというテーマが掲げられるのかなと思う。そういう意味でいくと、この長期ビジョンを実現していくためにはどうしても国土利用の新陳代謝が欠かせない。具体的に言えば生産性の低い用途でしか利用されていない土地や建物については、市場から退出していただくことが必要だし、他のより生産性の高いものにするとか地域に根ざした産業を創出するための用途に変更することを促す必要がある。これが大前提だと思う。ところが、日本の場合は、土地や住宅利用者の私的な選択、つまり「自分はこうしたい、これは先祖代々の土地だからここに住んでいたい」という私的な選択があまりにも重視されているので、それが根底となって不動産利用の流動性とか多様性を極めて軽視してきた。

もう一つ日本は、「建築の自由」という概念がある。法的にクリアできるものであれば、どんな建物でもつくることができる。これは欧米では受け入れられない思想ですが、日本は建築の自由というのがあって、それが土地利用を野放図に展開させてしまっている。インフラ維持費の高い郊外地域、消滅可能性の高い集落を含む農村地域、災害危険度の高い地域、居住者の中心部への集約の必要性が高い区域、それぞれ意味合いは違いますが、その立場毎に私権を制限するとか、借地借家制度の運用改正を考える。そういうことまで含めて、まちづくりの原点であるべき都市計画と用途地域制度の厳格適用、これによって本来あるべきまちの形成を誘導するという施策が絶対に必要であると考えている。

次に、災害リスクの高い地域に良質なストックをつくり、流通させるといという観点を取り上げるを得ない。スイス・リーによると世界の主要都市616のうち災害リスクの順位は東京横浜が常連で第1位、大阪神戸は4位、名古屋は残念ながら6位とかなり上位にランクをされている。内閣府の中央防災会議では、南海トラフ巨大地震が発生した場合、資産にどれくらい影響がでるか試算しており、最大で約170兆円。実は阪神淡路では11兆円、東日本では32兆円の復興予算であったのと比較すると極めて大きい。この巨大地震が発生した場合の170兆円のうち建物被害が70%を占めて119兆円、この119兆円の中身は住宅が76兆円で非住宅は43兆円、つまり直近の住宅資産総額がだいたい370兆円と試算されていますので、そのうちの20%が喪失という計算になる。住宅資産というのはほとんどが民間の資産になりますので、大規模地震によって一番被害を受けるのは一般世帯ということ強く認識する必要があるのかなと思う。自然災害からストックを守って維持管理していくために一番必要なのは、官民間問わず事前の準備が一番必要で、県の五箇年計画でも指摘させていただきましたが、事後復興よりは事前復興の方が圧倒的にコストは小さい。そうであるならば、今災害危険度が高いところに住んでいるところについては、場合によっては、事前復興税のような懲罰的な税をかけるということもありうるでしょうし、あるいは、自助努力を促すためには車の自賠責保険のような保険への加入、ある被害がおこったときに、全て国が負担するのではなく、ある程度は自助で賄っていけるような仕組みを考える、あるいは、今、立地不適格の建物は既存不適格と一緒にすよとして、更新時には必ず適正なところに移転を促すような

政策が必要ではないかと思う。事後的復興の一番の欠点は、すぐに直さなければならない事情から時間的に猶予がなく、同じ場所に同じような形で復興させてしまう。過去の事例でも、何度も何度も同じところで災害が起こっては、それを復興して作り直してきた。その繰り返しをいいかげんやめてしまわないと、これからも災害リスクは減らない。ここをなんとかしなければならない。

次には長寿命化という問題だ。ストック型社会ということで、建物の長寿命化をどうしますかということが最大のテーマになりますけど、建物の工法とか設備は常に洗練されてきており、例えば長期優良住宅、性能表示、ZEHによる環境配慮型住宅など、その成果は時間の経過とともに確実に現れてきているが、一方で、その受け皿となる都市の長寿命化は本当に担保されているのか。これは用途地域も関わる問題で、例えばバブル期に地価が急騰したとき、住居系の建築物が名古屋市内から郊外に追いやられ、畑の真ん中にどんどん大規模マンションが建てられた。反面、都市部中心は不良債権で押さえられている。バブルが崩壊すると今度は都心部にまたミニ開発の戸建てが戻ってきたり、商業系用途のエリアに、本来のキャパシティーより遙かに大きい、かなり窮屈に無理矢理押し込んだようなマンションが建ち並ぶ。あるいは、工業地域であっても工場の閉鎖の跡地が大規模な住宅地になるとか、商業系の施設が入ってきてしまう。高級住宅街であっても相続税の絡みで共同住宅やコインパーキングになるとか、あるいはその土地が細分化されて、小さな戸建ての乱雑な街並みに変わってしまう。これは用途地域が最初に考えた姿とは全く違うものであり、本来用途地域の概念があるにもかかわらず無秩序に拡散できるということそのこと事態が、元々この法をつくった時、世帯の増加と経済成長を前提とした都市計画法に起因しているとも考えられ、法自体に問題があるのかもしれない。ですから住生活基本計画が見直すべきは、そういう根源に焦点をあてなければうまくいかないのではないかという気がする。

また、既存のインフラには必ず受容限度がある。ところが時間が経過すると、優良な街並みであるほど過度の集中が加速し、許容限度をすぐに超えてしまう、想定したキャパシティーを超えるという意味では昨年のゲリラ豪雨による内水氾濫などが典型例で、利便性が高いために単体として建てられるものであれば何でも建ててしまう。その結果、あらかじめ想定していたキャパシティーと全然違う結果になってしまった。良好な環境を徹底的に維持する姿勢を明確に示さなければ、既存ストックの性能は時間が経てば必ず低下する、これは今のやり方なら間違いなく同じ結果になる。私はこういうディベロッパーの立場を代表しているにも関わらず、いつも言いますが、新たな開発では、適正な人口密度規制をかける方がいいのではないか。同じ土俵で勝負するのであれば、最初からきちんとしたスペックがあればその中で市場はつくられていくので、これは重要な観点かなと思います。景観法をつくったとき、景色を対象にした私的な権利が問われました。何でもつくっていいよということに対してある程度、私権の制限について踏み込んでいかなければならない気がする。

最近の議論の中で、「住宅が余っているから新築不要だ」という話が国の会議でも出てくる。専門委員の方だとか国交省からもお馴染みのデータを根拠に指摘する。既存ストックが6200万戸に対して総世帯数が5400万世帯だから量的には充足していると。しかし、昭和中期以降、ある程度世の中が安定してきたら、住宅ストックが世帯数を上回るのは当然の結果である。戦後復興の混乱期ならともかく、安定した社会では誰かがどこかに住んでいるのだから、少なくとも世帯数分以上の住宅数は満たせられる。問題は、上回った部分の内容に尽きる。つまり空き家が有効に利用で

きるのに放っておかれているのか、本当に不良ストックなのか。その見極めが、余っているのか余っていないのかを判断する最大のポイントで、客観的に見れば、空き家の大半は不良ストックだ。もしこれが、十分に住むに耐えますよという方がたくさんおられるならば、是非とも無償でいいから住んでみて欲しい。住めないから空き家になっている現状を正しく理解すべきだ。どうしてそうなるか分からなくはない。というのは、ストック型社会の中で中古市場を流通活性化したいという切実な思いがあるからだ。例えばインスペクションを普及させましょうとか、「安心R住宅」の標章を貼りましょうとか言う施策が打ち出されてはいるけれども、実態としてはなかなか進んでいかない。中古市場を活性化させるためには、健全なストックがたくさん供給されている状況を作りあげておいて、その中から住み替えて行くのが肝要であり、不良ストックを無理やり利用すべきとは誰も言っていないし、当然、国民はそれを求めている。

マンション問題についても一つ。マンションの老朽化が社会問題になりつつある。追加の資料で、建て替えの実績を出している。いかにも右肩上がり、少しずつは建て替えが進んでいるように見えるが、何十年間の累積でたった236件、年間平均4、5件あればいいかなという感じ。首都圏と阪神淡路の震災を受けた近畿圏では数例があるものの、この地域ではゼロとなっている。建物だけでなく居住者の高齢化が進んでくる、相続も発生するし、住みづらくなって第三者向けに賃貸するといった具合で、マンションの権利関係が複雑になって大規模修繕や建て替えなどが難しくなる。これをどうやって、うまく新陳代謝させていくか、たぶんこれから10年、20年で最大の課題になってくるだろう。有効な答えがなかなか見つからない。容積率引き上げて後押しするという意見もあるが、もともと近隣住民と対立しながらつくってきたものを、さらに高層に、大規模に、つくりかえることに理解が得られるのか。理想論かもしれないが、その建物が建っているブロック単位で地域が一体となって新たな集約的なものをつくっていくことにこそ支援策を講じるべきではないのか。具体的な方法が見当たらないので、ここは先生方の英知をお借りするとして、言いっ放しになります。それだけを指摘して終わりたいと思う。

## ○ゲストアドバイザー

マンション管理業協会は昭和54年に設立し、会員数が358社、全国の受託管理戸数は617.6万戸あまり、全国の分譲マンションのストックが約665万戸とされているので、当協会に加入している会員会社で約93%の管理を受託させていただいている。全国で管理会社2千社あると言われていたが、そのうち約18%にあたる協会の会社で、全国の約93%の管理をお手伝いしている。

中部支部も昭和59年に事務所を開かせていただき、中部の会員は46社で愛知県が38社、静岡県に6社、三重県1社、石川県1社で岐阜県と富山県にはおりません。そのうち、中部支部に本社がある会社が27社で、あとは本社が他県にあるが支部に加入している会社19社で運営している。

2番目、概要としては、愛知県警本部と犯罪の起きにくい社会づくりに関する協定を平成24年に締結している。その他、東海・東南海・南海地震対策中部圏戦略会議にも加入している。中部支部管轄の6県において、会員企業の受託戸数は40.3万戸、6県のマンションストック数が53万戸とされているので、約76%を当支部の会員会社の方で管理をさせていただいている。

3番目として、愛知県におけるマンションストックの特徴について、愛知県のマンションストックは概ね36.9万戸で、全国の中では8番目に多くなっている。その内、名古屋市に21万戸あり、一極集中しており、行政単位で見ると、特に中区に一番集中している形になる。

協会の受託戸数動向調査によると、タワーマンションの受託戸数は、首都圏と近畿圏に集中しており、名古屋市にも少し建っているが、中部圏は全体の3.4%程度となっている。リゾートマンションに関しては、全国で一番多い地区となっている。要因としては静岡県伊豆半島や三重県伊勢志摩地区の方にリゾートマンションが多くなっている。リゾートマンションは投資目的などいろいろ使われている方が多いので、実際に管理させていただいている物件もあるが、常時居住している方は70戸くらいのマンションであっても15戸程度というイメージで、ほとんど空き家状態で夏などのシーズンだけ利用されて帰られている方が多い。ただ、海のそばに建っているマンションなどは、思ったより痛みが進んでいる。

また、中部圏は、小規模で郊外型のマンションが多くて、将来的に建替えが非常にしにくいという傾向があると思う。あと、協会の中でも言われるが、首都圏のマンションだと管理組合の理事会が頻繁に月に1回程度開催されているが、中部圏の方はあまり興味がないのか、3ヶ月に1回程度の開催傾向と言われている。

4番目に、中部圏におけるマンションの管理の状況、課題についてですが、3つの老いと書かさせていただいている。首都圏、近畿圏に比べれば新しい方ではあるが、建物の老朽化をしてきているものが増えてきている。修繕積立金を当初の計画で組んではいるが、実際、ここ15年くらいの間で建築費が1.5倍くらいに上昇しているため、当初の計画とかなりずれが生じており、修理維持が困難になってきているマンションがでてきている。

当然、サポートする立場として、管理組合には修繕費が不足するため、積立金の値上げの提案をしているが、なかなか住民の方の総意が得られず値上げできない。これには2つめの居住者の高齢化があり、高齢の年金生活世帯が少しずつ増えており、費用的に値上げが非常に難しく、非常にそのあたりに苦労している。また、管理組合の役員の手も、高齢化により不足してきている状況がある。それと、お一人でお住まいでなくなってしまう方や認知症を患ってしまう方などの対応も必要となってきている。

管理会社の方では、常駐や通いの管理員をおいているが、なかなか高齢化してきており、管理員の確保も難しくなっている。60歳になられた方で第二の仕事で管理員の仕事をやろうという方がいたが、65歳まで定年がのびた都合で管理員も高齢化してきている状況もあり、現状では苦慮している。

続いて、南海トラフ地震の対策については、防災用名簿の整備、耐震診断や耐震工事等も提案をしている。名簿については個人情報保護法ができてから、とらえ方の違いにより住民の方がナーバスになっており、そんなもの出さなければいけないのかなど、管理組合として集めるのが難しくなっている部分もある。

5番目、愛知県、中部圏におけるマンション管理の取組内容については、先ほども説明した愛知県警との協定など、常駐の管理員がいるマンションでは登下校の時間帯に小学校の子どもの見守り活動などもしている。協会の方では、ITを活用ということで、受付業務のIT化、機械による清掃の省人化などにも取り組んでいる。

また、今年になって管理組合から要望がでて、各社とも試行錯誤しながら取り組みはじめているものとして、人と会わなくても総会ができるWeb総会や理事会を導入している。比較的新しいマンションですと居住者の方が若い方も多いので取っつきやすく、割とスムーズに導入できたマンションもあるが、年数が経っているマンションだと高齢化しているので、Webでやるというのが、やはり顔を合わすのがいいということもあり進まない部分もある。

その他、防災訓練の実施や先ほども説明した災害用名簿の作成も勧めているほか、地域への共用施設、大規模マンションですと、集会所等の中にありますので、そのあたり解放するなどをしている。また、新規物件だと、防災備蓄庫を作るように提案したり、家の中のセキュリティの導入なども提案している。防犯カメラの設置、増設の提案については、絶えず行っているが、最近は特に不用心なので録画機能のついたものをマンションの方に付けるよう進めている。

あと、管理組合の費用負担を抑えるため、照明器具のLED化を図って費用をかからないように進めている。

6番目に、適切な管理促進を図るために必要なこととして、行政と連携してマンション管理適正評価制度（仮称）を協会の方で作成し、これからのマンションの価値は、立地、間取りに加え、適正な管理が重要になってくるとというのが住まれる方のトレンドになってくると思うので、令和2年6月に成立した改正マンション管理適正化法と協会が行う適正評価制度の趣旨は同じと考えており、当協会としては国の検討会と活動しており、2022年4月に制度開始を予定している。

将来的には、公開できる制度として、マンション管理のランク付けを行い、適正に管理されているマンションに対しての付加価値が上がるよう適正に評価して、次に住み替えをしていただく方にもここはちゃんと管理されたマンションだよと評価ができるような制度にしていきたいと思っている。

それから、災害緊急事態に備え、行政のハザードマップの提供制度を向上させ、地域ごとの広域避難場所や入居者に配布できるように活動させていただいている。緊急連絡先を保険証やマイナンバー登録時にあわせて確認できるような仕組みが行政の方でできると、一人暮らしの老人の家庭などに連絡をとるのに非常に便利になるのではないかなと思う。

あと、これが一番重要だが、適正な管理費、修繕積立金について、マンションが高経年になった時を見据えた資金計画。だいたいマンションの大規模修繕は12年に1回程度行われているが、それにあわせて当初の積み立て計画を立てているが、やはり建築費の変動などがあるので、5年に1度くらいで見直しをかけて、不足が出そうな場合は、値上げを提案するが、1回目、2回目の大規模修繕は計画通りの金額で収まるが、3回目となるとかなり不足がでてくるので、そこでの積立金の値上げが必要になってくる。

また、管理業は認知的には非常に低く、世間一般の人には、マンションの掃除のおじさんおばさんと思われているのが非常に多いのですが、マンション管理のお手伝いをして住んでいる方に住みよい環境を提供していることをアピールすることを、今後協会として進めていきたいと思っている。

それから、日常生活におけるマンションの居住者同士のクレームもあり、本来は管理組合の理事長の方に間に入ってもらうのだけど、代わりに仲裁してくれと依頼もあり、なかなか住まわれている方のコミュニケーションがとれていないという集合住宅特有の問題、昔の古いマンションですとしっかりしていたので、正月に餅つきとかやっていたところもあったが、近年のマンションはその

あたりが希薄になっているので、駐車場の止めた位置でもゴタゴタがおこるような、非常にギスギスした関係になってきているのかなと思う。

最後になりますが、多くの分譲マンションにおいては、大規模修繕を繰り返して建物や設備の低性能化を抑制することで継続させているが、今後、老朽化が進めば大規模修繕のみでは完全に対応できなくなるというマンションも出てくると予想されているので、立地が良くて利便性が優れているマンションであれば付加価値を付けた新しい新築マンションに建替えたりということは言われているが、この地区ではそのように建替えができたマンションはどこもなく、世の中には50年以上経ったマンションも出てきているので、一番それが今の悩み。そのネックとなっているのが、区分所有法があり、徐々に緩和はされてきているが、なかなか総意をとってというのがこれからの問題になってくると思う。

## 【ゲストアドバイザーの説明資料等に関する意見交換】

### ○ゲストアドバイザー

マンションの維持管理についての致命的な問題は、それが古ければ古いほど修繕積立金の概念がなかったことである。今のマンションでは修繕積立金はある程度積み立てられているが、これから手を打たなければならない古いマンションほど、修繕積立金の積み増しに期待はできない。

また、最近のマンションであっても、修繕積立金の徴収方法が、最初は軽くしておいて、年々多くしていくようなテールヘビーのケースが多く、負担が大きくなることについて、受け入れられないという事態が顕在化している。少なくとも将来にわたってイーブンにしていくようなことは考えなくてはいけない。

流通させるときには、積立金の不足分までが価格に加味される。表向きの流通価格に対して、不足分の積立金は大きく、消費税以上に大きなインパクトを持つかもしれない。このように古くなったマンションがいかに問題を抱えているのかということも補足させて頂きたい。

### ○委員

温暖化を防ぐためには、子供や孫、さらにもっと先の世代まで見据えなければならない。今、10～30年と言われている住宅のライフサイクルは、子供がいっぱい生まれて、どんどん育っていくからとにかく建てようという時代の住宅ストックの話だ。近年建てられた住宅は50～100年持つものなので、そのくらい先を見越さないと住宅のストックの話はできない。

平成26年頃の調査でも、外壁に24Kグラスウールが厚さ10センチぐらい入っているという、次世代省エネ基準を満たす住宅は5%程度しかなかった。残り95%が断熱基準を満たしていないし、そもそも現行の省エネ基準ですら、高断熱ではなく中断熱程度のものである。不良ストックに中途半端な断熱化をして売るよりも、一度除却してしまっ、良いストックになりうるものを、適切な密度で供給していくことが必要だろう。また、補助金に頼るのではなく、規制をかけるか誘導するなど、行政機関のスタンスも見直されるべきと感じている。

### ○ゲストアドバイザー

住生活基本計画以前の五カ年計画のときから、愛知県は耐震化率についてすごく注目しており、今年までの目標は95%となっている。当時も指摘したが、これは決して耐震診断、耐震リフォームをして改善したのではなく、既存の住宅を壊して、新築住宅が建ったことによって、耐震化率が改

善されている。これはエネルギー環境も全く一緒で、例えば補助金を出して、一部の部屋だけ断熱をすることである程度の効果はあるかもしれないが、環境配慮型住宅とまではいえない。ある程度の高い数値目標を達成しようと思えば、やはり不良ストックを更新して、ZEHを含めたエネルギー消費量の少ない住宅を普及させることで、数字は上がっていく。

#### ○委員

ストックをどうしていくのかという切羽詰まった部分もあるが、やはり先を見越していくことと、単体の建物のストックの質の保証だけではなく、さらに都市全体・地域全体からみた長寿命化については、非常に大事な視点だなと思う。その中で、ある程度あるストックを選別していく際に、1つの考え方として、既に言われて久しいが、コンパクトシティというような考え方がある。部分部分に拠点化をして、その中でどうしていくか、ある程度集約をしていくという流れが1つあったと思うが、ここにきてコロナの話が出てきて、実際に都心に満員電車で通う首都圏の方々にとっては、ある意味色々な選択肢ができる話かと思ったが、そのあたりのコンパクトシティの流れと、郊外化やテレワークといったことに関して、お考えがあれば教えて頂きたい。

#### ○ゲストアドバイザー

コロナ禍の影響が大きい首都圏では郊外の戸建てがすごく売れている。しかし、密集化を避けるため、ただ単に郊外に逃げるというのでは、一過性の減少に過ぎない。コンパクトシティそのものの概念は生きていて、既存インフラを最大限に利用出来るところへ移り住むことに意義がある。ただし、高層マンションを建てるとか、ひとところに密集して住まうこととは次元が異なる。そのエリアにふさわしい人口密度がある。きちんと集約されたものを作ることによって、日本の土地はいくらでも利用すべきものがあるだろうと思う。

もう1つは、せっかく作ったストックが将来悪くならないようにするためにはどうするかということ。ここがいっぱいになったら、次に行けばいいということを野放図にやり続けたら、価値が下がる。ところが例えば京都は、10年ぐらい前に景観の問題もあり絶対高度を制限した。既存で今あるストックは、どんなに不適合であっても絶対に壊そうとしない。それは価値が保たれているから手直しをして長く使おうという動機に繋がっている。つまり、その土地の付加価値を維持すれば、次のところへ動くよりも、そこを何とかしていこうという部分にエネルギーを使うようになる。当然リフォームや用途変更でも有効活用ができる。1番いけないことは、ここが詰まったら次へ行けば良い、ここが混雑ならば空いているところへ行けば良いというようなことをしていたら、いつまでたっても50年後、100年後の先はないと思う。

#### ○委員

ある程度網掛けというか、ある程度のマスタープランのようなものをつくった上で、それをきちんと守っていく、その中で、現状の網かけを見直していくことも必要ですし、ストックをどうするか、空き家を残すもの・残さないものを選別することを余儀なくされる日も必ず来ると思うが、一旦エリア的な視点で選別をしたら、そこはきちんと守っていくことかなという気がした。

#### ○委員

マンション管理適正化制度について国と協力していくということだが、元々愛知県は新築志向が高く、新築を買うので、逆に住宅を持っている人は、みんな新築を買うから売れないだろうと思うので、資産という位置づけを抱けない。将来的にマンションを適正に管理しなければいけない、あ

るいはS評価になりたいという意識を持つためには、このマンションが資産であり、将来的に売るだろうというような考えを持っていかなければならない。しかし、新築志向もあるため住んでいる方は、今は消費財として住み倒して、適正に管理するインセンティブというイメージがなかなか湧かないと思う。仮に最近では長寿命化で、自分が相続資産で子供に相続するときには、もう子供も住宅を持っている状況であり、いかに資産価値を維持するため、適正にマンションを管理しなければいけないという意識、そのインセンティブを与えるかというところだと思う。例えばマンション管理の適正化制度の中で、S評価や良い評価になったら、修繕費が税控除になる等、何かインセンティブになることは検討されているか。

#### ○ゲストアドバイザー

税控除については、国に協会の方から提言していくと思うが、他には、評価の具合に応じて、損害保険協会にお願いをして、火災保険等の損害率の保険料の値下げをランク付けしてもらうよう働きかけをしている。

それから両親から受け継がれた場合であっても、もしほかに住宅をお持ちの場合は、受け継いだマンションを売ったりする形にはなると思うが、適正な評価がされているマンションでランクが高ければ、売るときにまた価値が上がると思う。相続にするときに評価価値は上がってくると思うので、そのようなところを働きかけていきたいと思っている。

### 【オブザーバーの説明資料等に関する意見交換】

#### ○委員

中部地方整備局に質問だが、補助金について永遠に出せば良いが、補助金が無くなれば取組も終わってしまうと思う。補助金について、例えば環境省の脱低炭素にしていく上でのロードマップの予算関係と国交省の補助金予算は連動しているのか。2020年の住宅の次世代省エネ基準の義務化がなくなってしまったので、そこで足元が崩れてしまったと思うが。

#### ○中部地方整備局

補助金は永続的に続くものではないと思うが、ロードマップの中で補助金をどうしていくのかについては把握していない。ただし、補助を出して住宅を改修していただくだけではなく、省エネを選択させるような市場をつくることや、工務店において省エネしやすい環境をつくるなど、単純に住宅の補助だけをするのではなく、波及があるような取り組みをしていると考えている。

#### ○委員

都市再生機構に聞きするが、URの賃貸物件については、長期優良住宅の仕様を満たすものなのか。現在、国の長期優良住宅は、持ち家を念頭に置いているが、持ち家のみで良い住宅を供給するだけではなく、賃貸市場についても、良い住宅を供給していかなければならない。賃貸の方は結構若い人が入居するため、その賃貸に住む若い世帯が、長期優良住宅を認知するという意識づけが必要ではないかと思うが、そういうURの物件が長期優良住宅を満たすものかということと、満たされているのであれば、このマンションは長期優良住宅であるということ、居住者に周知のようなことをしているか。

#### ○都市再生機構

今現在、基本的に新築をあまりやっていないということもあり、今管理している物件だと今の省エネ基準を満たしてない。ただし、新築の際は今の水準を満たした住宅を供給している。

#### ○委員

既存住宅の方でも認定はできるようになっているが、そういった取り組みはないか。

#### ○都市再生機構

特にそれを取得するためにやっているということはないが、当然断熱性能などについて、リノベーションする際に可能であれば、私どもの仕様の中でやっている。

#### ○ゲストアドバイザー

共同住宅での長期優良住宅は実績がほとんどない。最大のポイントは、可変性を担保させるためのスペックで、階高を最低でも2.6mにする必要がある。スケルトンとインフィルを分離させる関係から、2.6mでも足りないぐらいだと思うが、長期優良住宅ではない住宅と比べたとき、高さに関する形態制限の影響が大きく、階高の違いによって、分譲できる面積が1～2階分減らさざるを得ない。そうするとコストが圧倒的に上がってしまうため、残念ながら今の制度では共同住宅で長期優良住宅にすることは非常に難しい。

国の社会資本整備審議会でも、これをどうしていくか考えているところである。戸建ては比較的容易に対応できるし、リフォームによっても長期優良に対応することが可能だが、共同住宅の長期優良の考え方は、少し変えないと難しいと思う。

住宅金融支援機構のリバースモーゲージはようやく日の目を見つつあると思うが、担保評価も50%～60%と低く現実問題として、かなり融資限度額は絞られている。そうであっても、借りる人が60歳以上で融資期間が20年か30年程度であり、この期間ならすごく大きなリスクを取る必要がないため、リバースモーゲージはある程度理論的に存在すると思う。

その考え方を長期優良住宅みたいな良いストックに当てはめて、新規分譲してから20年か30年という時間的制限の中であれば、ある程度リスクを取れるとすると、残価設定のローンを考えても同じになるだろう。それは担保評価額の半分かもしれないが、購入者にとっての初期負担をものすごく低減するという意味では、残価設定のローンを同じような考え方で当てはめてもおかしくはないと思い国の方にも言ったのだが、今の社会資本整備審議会では、民間の金融機関で是非検討してくれという項目が入った。そのとき住宅局が住宅金融支援機構もやるか聞いたら、当面はやらないと言われたので、なんとかやれるようにお願いできないかなと思う。

### 【論点に関する意見交換】

#### ○委員

リフォームの補助金についてみると、先ほどの資料にもあったように、設備に対する補助金が多い。住宅の壁の断熱、屋根や床の断熱をしようとしても、供用途中で簡単に工事ができないため、取り入れやすさという視点から、対象が設備に偏るのだと思う。蓄電池や電気自動車も含め、電気化は確かに低炭素化にも快適性にも安全性にも必須だが、住宅自体の質向上という点では、残念な印象が残る。設備一辺倒になるのではなく、住宅を建て替えるときなど、人が住んでおらず大きな工事のチャンスがあるときに、建物のスケルトン、特に構造の耐震化と断熱について、優先的にやっていただきたい。窓の複層化であるとか、太陽電池等の設備追加は後からの工事で何とでもなる。

そのような仕組みは「住宅性能向上・環境」、「流通促進」、「空き家」の三つの課題解決に同時に影響してくると思う。

#### ○ゲストアドバイザー

設備への補助がかなり強い件については、経産省の力が予算等でも強いことがある。国土交通省サイドからすると、「理念や将来のあり方」等がある程度出されるが、具体的にすぐどうしますかという、経産省が予算取りに行き、設備の方となりかねない。現在の状況を踏まえると、構造に関する部分への補助等に将来的に結びつけるならば、相当考えていただかないと難しいと思う。

#### ○中部地方整備局

ZEHについては、最近、経産省と環境省と我々国交省含めて、それぞれの役割分担をして、共同で普及させようとしている。そういったもの含めて、他の省庁とこれからも一緒に協力していきたいと考えている。

#### ○委員

流通促進に当たり、県の役割、県の政策や計画、今日のオブザーバーの方のお話いただいた内容等が、一般の消費者、実際に空き家を抱えている人にどの程度届いているのかというところが疑問である。

実際に、このような仕事をしていても、初めて聞くようなこともあった。そういったことを考えると、情報発信がとても大事ではないかと思う。それぞれのセクションでいろいろなノウハウがあるため、それをワンストップで共有できるような、そういったものがあると実際に空き家を抱えてどうしようかと考えている方々にとっては助けになると思う。

空き家調査をした経験から、「空き家への対応をやらなければいけないことはわかるが、時間が経ってしまった」という話が多くあり、そこで背中を押す役割が必要と感じた。

#### ○委員

〇〇委員の情報発信が重要という意見に賛成だ。現在、データは表計算ソフトで作成したグラフの形で公開されることが多いが、次の世代に向け、データの二次的活用に期待するためのデータベースの公開、つまり生の数値をオープンにする、ということが期待される。また、可視化情報を発信する場合でも、従来のグラフよりもよりビジュアルなGIS、地理情報システム等を使うといった方法が考えられると思う。

例えば、この資料では、空き家の現状が積上げ棒グラフで表現されているが、使える空き家かどうかの情報はわからない。空き家といっても、種類・カテゴリー・クオリティの情報をそれぞれ持っており、2次元グラフで表示しようとするとうグラフの枚数が増えるばかりで、一般の人にはよくわからないだろう。複数次元の情報がGIS情報としてホームページ上にあると良いのではと思う。空き家バンクの情報等も含めて、地方行政と県がそれぞれバラバラに発信するのではなく、関係する情報を全てインターネット上でリンクさせ、一括で県が運用するというスタイルにできるとよいと思う。このようなデータの一元化は、ポストコロナの時代にとっても大事な技術だろう。

#### ○事務局

空き家バンクのデータについては、国交省ですでに一元化しており、写真等を含めた情報が掲載されている。また、市町村でもそれぞれでやっているため、これから県が行うと何度も同じものがでることになってしまうと思う。

以上