

## 第4回 愛知県住生活基本計画有識者検討会議

日 時 :令和3年10月29日(金)

17時から19時まで

会 場 :名古屋銀行協会 201号室

### 次 第

1 開会

2 議題

- ・愛知県住生活基本計画2030(案)について

3 その他

4 閉会

## 議事要旨

### ○委員

成果指標の現状値及び目標値について、累積数ではなく割合で示してほしいとの意見に的確に対応されており、大変嬉しく思っている。また、目標5の2つの成果指標について、ともに県独自の指標として目標を立てていることは素晴らしいことである。

成果指標⑩の、環境配慮計画書（CASBEE）が提出された住宅等のうち、S, A ランクの住宅等の現状値が17.4%であり、現在の上昇トレンドをその想定に加えて目標値を25%としているが、CASBEE が提出される住宅等は、ある程度限定された環境に配慮した意識のある住宅等であることから、目標値の25%はもう少し高い数値でも良いのではないかと思う。

また、成果指標⑪の全ストックに対する優良なストックの割合は重要な成果指標である。現状値は4.7%とかなり少ないため、目標値を10%とされているが、2050年のカーボンニュートラルの実現に向けては、ロードマップとしてはまだまだ足りないと感じている。やみくもに目標値を高くしても意味がないが、可能な限り積極的にお願いしたい。さらに、現状値等の割合の算出にあたっては、分子を認定長期優良住宅の認定数としているが、長期優良住宅と同等以上であるZEHやLCCM住宅等の住宅数の把握ができるのであれば分子に加えた方が良いのではないかと思う。

### ○委員

平時と発災後の関係、段階的な復旧復興などについて、各フェーズを踏まえた記載となっており、特に復旧復興に至るまでの段階的な取組については、充実したのではないかと思う。

また、防災だけではなく他分野と関連した記載がされているので、非常に親和性・連続性がある。例えば、平時から住宅確保が難しい方は、災害時にも同様に住宅確保が難しくなるが、災害用に要配慮者に向けたシステムは構築されていないため、平時のシステムが災害時に使えるようにという点について、しっかりセーフティネット登録住宅のことが記載されていることを始め、災害のみを特化しているのではなく、他の取組と連続した取組が記載されており、非常に中身の濃い計画になっているのではないかと思う。

それを踏まえ、新しい取組というより、既存の取組などを記載するとより幅が出るという意味で数点お伝えする。

例えば、空き家問題は災害と非常に関係があり、地震時に空き家が倒壊するなど2次災害のおそれも出てくる。そうすると、32、33ページの①命を守る住宅等の耐震化・減災化の促進や、②まちの減災化に係る取組体制等の充実あたりに、「空き家」という言葉が出てきても良いのではないかと思う。

また、県産材の利用促進の記載があるので、仮設住宅や災害公営住宅に関しても県産材を利用することが可能であれば記載の検討をお願いしたい。

また、建物解体時のリサイクルについて、被災家屋はリサイクルされない被災ごみとなれば、その処分には長い年数がかかるため、リサイクルに関する取組を記載することによ

り、日頃からの取組の延長線上に災害時の取組があるということを意識してもらえる計画になるのではないかと思う。

最後に、50 ページの「地域特性に応じた魅力と住みやすさ維持・向上」について、地域特性と災害というのは非常に密接な関係にあるため、特に住民の方、地域の方によるまちづくりの取組支援のところに、「安全」を入れていただきたい。

## ○委員

資料 2 の概要の指標について、目標 7 の 1 つ目の項目の方は目標の設定がないため、例えば施策の大項目ごとに成果指標が設定されている等、成果指標の設定に関するルールが統一されていると良かったのではないかと思う。

目標 8 の⑩市街地の整備改善がなされた地区数について、現状値の市街地再開発事業や優良建築物等整備事業の完了地区が 1 地区とあるが正しいか、また、住宅市街地の改善の視点での指標であるため、住宅に関係のない市街地再開発事業は含まれていないか、市街地整備の改善手法の一つである住宅市街地総合整備事業は含まれないのかなど、その辺を精査する余地があれば検討いただきたい。

また本文 49 ページの郊外住宅団地の問題について、特に戸建のみの住宅団地の問題が非常に大きい。集合住宅のある住宅団地以上に戸建てのみの住宅団地は、今後非常に厳しい状況におかれていくことは明らかであり、市町村が十分現状を把握して対策を立てなければならぬが、そのためのソリューションが現状ではなかなか見つかっていない。それに関して、今回の計画案では、実態把握をすることの記載があるが、そこから先については、今後の大きな課題だということを認識した上で、次の段階に向けて引き続き調査研究を進めていただければと思う。

最後に、ポストコロナを考えながら、大都市から地方都市へ、都心から郊外へという居住地シフトが起こっている。現状、関東圏ではビビッドに動いているが、愛知県を含む中部圏ではビビッドな状況が生まれているとは言えないと思う。今後、DX の進展やリニア新幹線の開通などにより、中部圏での動きが加速するのかなどの状況を見定めながら、その居住地選考への対応というのが、これからの 10 年間で大きな課題になるかもしれない。そこを次の課題として十分に見定めていくのだということを受けとめておいていただきたい。

## ○委員

18、19 ページの市町村営住宅の建設戸数・ストック数について、県営住宅・名古屋市営住宅はかなり建替えが進んでいるが、他の市町村営住宅はあまり進んでいない。簡平・簡二の耐用年限は 45 年と定まっているにも関わらず、耐用年限を過ぎたものがまだ残っているという問題点がある。愛知県の地域住宅計画で、市町村の公営住宅の整備等についても推進するとされていることから、これらの対応に取り組んでいただきたいと思う。

また、コンクリートブロック造である簡平・簡二という言葉は、普通使われない言葉であるため、用語集に載せられると良いのではないかと思う。

第 5 章の住宅の供給を重点的に図るべき地域について、重点供給地域の名称は、各市町

村から出されてきた地区の名称が挙がっていると思うが、一部「〇〇地内」との記載があるため、精査が必要なのではないかと思う。また、まだ着手されていない地域や、既に完了した地域、事業手法の記載が不十分な地域などが散見されるため、再度精査していただければと思う。

空き家対策の成果指標について、目標値が4,300物件とあるが、近年取組のスピードアップが図られているということも踏まえ、少し積み上げることができれば良いのではないかと思う。

## ○事務局

重点供給地域の区域については、基本的に市町村からいただいた区域等としているが、指摘を踏まえ、名称や事業等について再度精査をさせていただく。

## ○委員

資料1の30ページの一番下の「(3) 住生活産業や関係団体との連携による居住環境・居住地性能の維持・向上の視点」について、居住環境や居住地性能の維持向上ということでフィジカルなものが上がるということが将来像だと理解しているが、下の2つの「・」を見ると、住宅産業が発展することや、各団体との連携が発達することが書かれ方になっており少し違和感がある。

31ページの目標2の「(1) 子育て世帯や若者・子どもたちのライフ・ワークスタイル実現のための居住環境の形成」と記載されているが、資料に中点が多く使われていて、この中点が、アンドか、オアなのかなどわかりづらい。例えば(1)では、子どもたちのワーク・スタイルという表現はないため、中点による表現をなるべく減らしたほうが良いのではないかと思う。

33ページの23行目に、大規模盛土造成地について2行付け加えていただいたが、今国がとても力を入れ補助率を上げるなどして、市町村における崩落対策を促進している。記載では、情報提供するということだが、もう少し積極的な書きぶりであれば良いのではないかと思う。

34ページの13～19行目に防災関係のことを多く記載いただいた点は良いと思うが、今、立地適正化計画の中で防災指針の策定を各自自治体が力を入れていることを踏まえ、「防災指針」というキーワードを入れていただくとこれら取組と合致するのではないかと思う。

37ページの一番下の指標の「子育て世帯の住宅及び居住環境に対する総合的な評価」について、現状値と目標値の比較で、同じ指標で比較していれば問題はないが、その点が説明の中では分からなかった。

47、48ページで、目標7(1)、(2)のうち(1)に対する成果指標がないことが気になり、考えてみたものの妙案が浮かばないため次回へ積み残しかなと思った。

また、50ページの26行目あたりに、歴史まちづくりの取組などが記載されているが、愛知に住んでよかったというような、居住者のシビックプライドをくすぐるような県であってほしいと思っている。しかしながら、23ページの「平成30年住生活総合調査」で

は、利便性については高評価であるものの、「まちなみ・景観」は 8.2%と低い現状を踏まえ、シビックプライドを向上させるような記載があっても良いと思うが、そうはなっていないことは残念に思う。ただ、愛知県は住みやすさや利便性が重要視される県なのかと考えると、この 50 ページの下から 2 番目の「市町村における地域の特性に応じた住まい・まちづくりの促進」にまとめられていることは仕方がないかもしれないと思った。

51 ページの成果指標の「良好な市街地への更新・整備」について、人口が多い県であるにもかかわらず、現状値及び目標値が 1 地区と 8 地区と少ない指標となっているため、例えば地区計画の数を増やすなどの目標の方が、波及性が高いのではないかと思う。地区計画については、近年、景観とリンクして、デザイン面についても認定ができたたり、都市緑地法が改正され緑地空間を増やすことなども定められるなど、制度がグレードアップしている。

52 ページの「4 章」タイトルでは、「住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的にはかるべき地域」とタイトルにあり、同章では記載されるのは、今後予定されている土地区画整理事業や再開発事業である。しかし、すべてが新規市街地開発ではなく、再開発事業や既存市街地の再編区画整理も含まれるはずである。20 年前であればともかく、今の時代に「供給」と明示されるのは違和感がある。住宅新規供給の事業と市街地再編事業とをわけて掲載する等の工夫が求められるのではないか。また供給よりも更新や再編が適当ではないか。

## ○委員

2 点述べさせていただきます。

1 点目は、前回意見を踏まえ、各主体の役割について金融機関の記載をしていただいている。資料 1 の 58、59 ページでは、住宅関連事業者には金融機関は含まれないため、概要版の 2 ページ右下にも「金融機関」を改めて明示していただきたいと思う。

愛知県は長期優良住宅認定件数が全国 1 位である一方で、中古住宅の流通比率が低く、全国平均よりも若干下回るような状況である。長期優良住宅は 2009 年に始まり、今年で 12 年目となるため、そろそろ長期優良住宅が中古住宅市場に出てくる頃になる。住宅購入者の多くは住宅ローンを組んで購入するが、融資する金融機関の中古住宅に対する評価は、あくまで経過年数のみであることが多い。長期優良住宅を中古住宅として買う、評価する、金融機関が融資をする際に、長期優良住宅ではない他の中古住宅と一緒に評価では長期優良住宅の意味がなくなってしまう。愛知県では長期優良住宅認定件数が 1 位であれば、今後は流通でも率先して全国でよく流通しているという状況になってほしいと思っている。その点で金融機関の果たす役割は非常に重要なので、金融機関を明示していただけると良い。

2 点目として、成果指標の③既存住宅の流通の規模について、その測り方は様々あるが、成果指標としては金額ベースとなっている。しかし、資料 1 の 16 ページの既存住宅流通量を見ると、こちらは住宅・土地統計調査の流通量を使用しており、整合性がとれていないのではないかと思う。できるだけ成果指標と前段で示されている統計量が対応して比較できる数値であると良いのではないかと思う。

## ○中部地方整備局

空き家対策の総合的な推進の部分で、全国計画では、成果指標において居住目的のない空き家の数の上限について目標値を設定しており、愛知県においても検討していただけないか。

また、第6章の58ページにおいて、市町村計画の話が記載されており、資料2の「目標8：地域特性に応じた魅力と住みやすさの維持・向上」において「**18**住生活基本計画を策定した市町村数」が設定されているが、市町村の計画策定は任意のため、県計画が定められたら、それに対応した市町村計画の見直しの支援をしていただきたいと思います。

## ○住宅金融支援機構

改めて住宅や住生活にかかわる問題は大変多岐に渡り、ひるがえって住宅金融支援機構の制度を見ると、様々なところに少しずつ関わっており、関連する制度も多数あるため、この計画の実行に向けて我々も関わっていかなければいけないと実感した。

他の委員からもあったが、金融がかかわる部分は大きく、我々のような機関が積極的に動き、民間の金融機関の認識を変えていくこともしなければいけないと、改めて役割を痛感した。

愛知県は、都市として非常に良いところであると体感している。とても住みやすい、良いところだと実感しているため、計画とはあまり関係ないが、今皆様が築き上げられてきた環境を県外にアピールするというのも尽力いただけたら良いのではないかと思います。

## ○都市再生機構

22ページの「住宅地の状況」の中で、大規模団地に関する記載を追加いただいているが、まさにURにおいては昭和40年代に住宅団地を大量供給しており、50年経過した大規模団地を現在多々抱えている状況にある。高経年化した団地ではあるが、現時点でもたくさんの方に居住いただいております、またセーフティネット的な位置付けも担っているところである。こういった大規模団地について、様々な課題をここで記載をいただき、またそれに対する春日井の「高蔵寺リ・ニュータウン計画」のような大規模団地に関する取組を多々やっていることも記載いただいたことは大変光栄である。

愛知県は人口増加が続いている中にあるが、社会増で転入が増えていることが大きな要因と認識している。そして外国人の方の転入増が大きなウェイトを占めていたかと思う。豊田市や知立市等の郊外にあるUR物件にも外国人の方が多く住んでいる。愛知県は製造業が非常に盛んな県であり、外国人の方は今後も増えていくと思う。そういった意味で、住宅確保については今回の計画の中では記載があるが、住んでいる方へのコミュニティに対するアプローチ、いわゆる多文化共生について、今後リニアも開通して、外国人の方も益々入ってくることも踏まえ、そういった点を何かしら書けたら良いのではないかと思います。

49ページに「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」という項目があるが、「○」の4つ目、今回追記した郊外住宅団地等におけるミクストコ

コミュニティの実現の記載について、郊外住宅団地というのは高齢化が進んでおり、そこに対して若い方をどんどん入れていき、それにより高齢者だけではなく、若い世代も共生するようなコミュニティを目指すということだと思う。そのため、様々な取組により、「若い世代の入居を促し、多様な世帯が共生するミクストコミュニティの実現を図る」という記載になると良いのではないかと思う。

最後に、成果指標の目標4、⑨公営住宅の適切な供給について、現状値が29,819戸、目標値が5.6万戸となっている。URとしては人口が減少していくに当たり、管理戸数を少しずつ減らしていくという動きがある。そのような中で、この指標は公営住宅を増やしていく印象を受けるが、その点の考え方を教えていただきたい。

### ○愛知県住宅供給公社

住宅供給公社は、行政の一端を担い県営住宅を管理している現場の組織となる。特に今話題となる高齢者や外国の方等、セーフティネットに係る方が非常に多数住んでいる。特に高齢者は県営住宅入居者の3分の1を超え、また、毎年のように増えている中で、住宅の自治会活動でかなり支えていただいているところであるが、そういった活動において、毎日のようにトラブルや苦情が発生している。公社としてはソフトとハードの両輪で、住宅、特に団地を支えていかなければならないという使命を持っており、日々頑張っているところであるが、今回の計画の中でも、そういったことが盛り込まれて書いており、非常にありがたいと思う。

また、行政だけではできないことが非常に多数あるため、民間との連携など協力なくして、このような計画はなし得ないと思うため、今後とも県としてできることを目指していただきたい。

### ○委員

最後に3点程、コメントをさせていただく。

1点目として、この計画をもとに今後は具体的にこの計画を実行に移していくという段階に入っていく。具体的には、住生活はより市民や住民の生活に近い内容のため、実際には基礎自治体の役割というのは非常に重要になるが、そこに対して愛知県がどのようなことができるのか。特に最近やらなければいけない内容に対してマンパワーがかなり弱くなってきている実態があり、それを踏まえると連携という言葉は非常に良いが、具体的にどのようにやるのか、実効性のある連携や支援についてどのような在り方があるのか、ということをして是非共に考えていただきたい。住生活基本計画を策定した先にある、実効性のある計画としていくところまで持っていけないと、実際の住生活はなかなか充実していかないため、そのあたりをこれからは是非続けて検討いただきたい。

2点目として、住生活基本計画に関連してくる計画がいくつかあり、例えばこの計画の中では、立適や公共施設等総合管理計画等がある。このような計画が実際の現場でどのように連動していくのか、若しくは不整合が起きた場合にどうやって調整していくのかということが、現場でよく出ており、実際に立適と公共施設管理計画が実行計画の場面になった際に中々うまく整合しないということは良く見聞きする。この住生活基本計画等も

これから関わってくると思うが、それをどうやって考えていけば良いのか。これは中々この住生活の方だけからでは解決策が見いだせないが、恐らく現場はそこで悩むことになる。場合によっては、次期計画のときの課題になるかもしれないが、これから様々な再編計画が具体的に進んでいくため、そこで課題になったことを次の住生活基本計画で課題として取り上げながらどうしていくかを書き込んでいくことになるかもしれない。実態はどんどん動いていくため、そのあたりのフォローも県として考えていただきたい。

3点目は、常々思っていることであるが、住生活とは何かということ。愛知県住生活基本計画を2010年ぐらいからお手伝いしているが、当時と比較すると住生活の扱う範囲が相当広がっている。当時は策定している途中で、東日本大震災が起き、一度全部やり直しをした経験もあったが、その際に「安全」という視点がかなり重要になった。10年後の今度は感染症で、例えば当時は出てこなかったワーク・スタイル等が入ってくるようになり、住生活というものの概念がかなり広がってきている。

また、リノベーションや中古住宅流通等の話は10年前もあったが、今かなり具体的な事例を目にしながらか議論をするような段階になってきている。住宅だけでなく他の施設や市街地、公共施設も、供給ではなく再編していくというような段階にあるときに、住宅・住生活をこれからどのように捉えるべきか、ということも今回も考えさせられた。産業の話もかつてはこれだけのもづくり県なので、住宅の産業を振興しようという議論していた回もあったが、違う切り口が必要になってきことを今回の議論でも感じた。しかし、それを計画まで落とし込めないことも一方では悩ましいと思いつながら、どのような議論に向かっているか考えていた。

実際に今なお愛知県は工業がまだ堅調で、それに基づいた雇用や人口の流動が起きている面はあり、大きな価値観のシフトは中々起きていないことも事実である。しかし、現状認識としてあったが、かなり若年層の人口流出、特に若い女性が転出し、社会減になっていることは、中々見えてこない現実であるが、住生活を考える際には、意識しておかなければいけない点だと認識していた。その点が今回、具体的な計画の中に盛り込める段階まではいかなかったが、次期改定の頃には、その課題がもう少し顕在化しているかもしれない。そのため、次回には、しっかりと計画書に落とし込めるまで議論しないといけないことでもあるため、記録を残し、次の機会に備えていただきたい。また、実際にこの計画を具現化していく中で、取り込めなければいけないものがあれば、ぜひ柔軟に取り組んでいただきたい。

## ○事務局

たくさんご意見いただき、今この場で回答することはできないが、次回につなげていくべき課題ということもたくさんご示唆いただいたので、その辺も整理し、反映できるものは十分この計画で反映し、次回に反映すべきものはしっかりここで議論されたということも記録として残し、今後の住生活が豊かになるような計画を、引き続きつづけていきたい。