

第 1 回 新しい愛知県住生活基本計画有識者懇談会 議事要旨

日時：令和 7 年 10 月 28 日(火) 17 時 00 分から 19 時 05 分まで

場所：TKP 名鉄名古屋駅カンファレンスセンター カンファレンスルーム 9B

- 1 愛知県あいさつ
- 2 委員等紹介
- 3 座長あいさつ
- 4 新しい愛知県住生活基本計画有識者懇談会の設置について
事務局より 資料 1 に基づき説明。
- 5 愛知県住生活基本計画 2030 の見直しについて
事務局より 資料 2、3 に基づき説明。
- 6 議題
 - (1) 新しい愛知県住生活基本計画の構成のイメージについて
事務局より 資料 4 に基づき説明。
 - (2) 見直しにあたっての論点について
事務局より 資料 5-1、5-2、5-3 に基づき説明。

議事要旨

(2) 新しい愛知県住生活基本計画の構成のイメージについて

委員

次の議題の議論に相当するのかもしれないが、大きな視点からの意見を述べる。

私は 3 年前にデンマーク王立アカデミーに客員研究員として行き、今も共同研究をしている。その中で、豊かさ、住みやすさの価値観が大きく異なると感じている。

1 点目は高齢者や子育て世代などに着目する前にインクルーシブデザインの論点を語ったほうがよいのではないかとということ。

2 点目は定量的と定性的の違い。定量的な標準解を基にすると、だれにも当てはまらない計画になることがある。データをとって、例えば筋力やアンケートでの評価について、身長 140cm の高齢者の女性と 180cm の高齢者の男性の平均値で評価するとどちらにも適合しない基準になってしまう。デンマークではそれぞれに対して深く定性的にヒアリングをし、そこで見えてきたそれぞれの特徴に対応する方法が書かれる。

せめて、目的のところにインクルーシブでなければいけない、定量的だけでなく定性的な視点が必要ということが、書かれるとよいのではないか。

事務局

高齢者や子育てといった属性でのカテゴライズをする前の段階で、語るべきことがあるのではないかというご意見かと思う。今後の分科会でご意見をいただきながら計画を構築していきたい。

委員

むしろ次の論点の部分で提案してもらったほうがよい意見だと思う。

今回は住生活基本計画に高齢者居住安定確保計画、賃貸住宅供給促進計画を組み込んでいく形で作っていく。まずは計画の枠組みを共有し、それを踏まえて具体的な論点の議論をしていきたい。

(3) 見直しにあたっての論点について

委員

現計画策定以降の最近の動向として、能登半島地震が起き、気候変動が顕著になり、大規模水害がいつ起きてもおかしくない状況であり、災害への備えが重要となっている。能登半島地震の被災地周辺の建物被害は大きい、これは愛知県でも起こりうることである。愛知県一括りでなく、地域性がわかる資料を出してもらいたい。

例えば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。

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。

現計画策定以降、災害ケースマネジメントの考え方がさらに進んでいる。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。

委員

全体構成のところでインクルーシブデザインと定性・定量的話をした。住まい方やシステムの仕組みの話の前の、基本計画の目的・位置付けとしてこの話がないといけないと思って話した。それをもう少し深めていきたい。

高齢者、子育て世代をピックアップしているが、障害者はどうなのかと疑問に思った。だからといって障害者をネガティブな意味でピックアップしたいわけではない。たとえばアメリカでは手足が不自由な人もたちも、健常者と一緒にスポーツをしており、それを個性と捉えて特別視することはないと、留学した子どもが言っていた。計画の中での住まい方についても、そのような捉え方をしていかなければならないと思う。

誰でも年を重ねて高齢者になるが、高齢者の定義について、医療上は何歳から内臓疾患があるからなどといった定義はないはずで、社則や法律で何歳で退職、何歳から後期高齢者と言われるだけである。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、住み替え続けられるか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。

こうして話している際にも、データを見ながら定量的な話ばかりしているが、いくつかは定性的にこういう人たちがいる、こういうことがあるということを具体的に見せていくことがとても重要では

ないかと思う。

委員

専門の経済学の立場からコメントする。

災害に備え耐震性のある住宅にしたい、暮らしやすさを求めたい、住宅性能の整った住宅に住みたいなどと思うとお金がかかる。資料 5-3・P4 にもできない理由として金銭面での項目があがっている。

住生活基本計画で金銭的な面を明示するのは難しく、それは望んでいないが、金銭的な面をしっかりとサポートしないと書かれていることが実現できないと思う。その観点から 3 点コメントする。

1 点目。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。

2 点目。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。

3 点目。資料 5-2・P50 を見ると長期修繕計画を定めていないマンションが 4 割弱ある。マンションについては合意形成が難しいが、修繕計画のないマンションが多いことに驚いている。愛知県はマンション管理計画の認定をしているそうだが、たとえば京都では、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。

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。

委員

10 年後のこの地域における住まい方についての論点を 3 点あげる。

1 点目。高齢者の問題が大きくクローズアップされているが、数値目標では高齢者の中でも比較的生活が成り立っている人を対象としたサ高住や有料老人ホームが中心になっている。孤独・孤立、身寄りがいない、8050 問題、引きこもり、ゴミ屋敷などマイノリティの住まいをどうしていくのかという問題がある。セーフティネット住宅として登録された民間賃貸だけでは対応できないと思う。住宅セーフティネット法改正によって 10 月からスタートした居住サポート住宅について、愛知県として、どう描いていくのかなど高齢者の中でもより支援が必要なマイノリティ対策に関する考え方が、論点になると思う。

2 点目。障害者の地域での自立した生活を支える住まいのあり方についても、10 年後を見据えて考えていく必要がある。あいちビジョン 2030 には障害者の地域生活を支援するという文言があるが、その対策が住宅のバリアフリー化になっている。現状、もちろん身体障害者もいるが、特別支援学校や

特別支援学級の多くは、知的障害や発達・精神障害者であり、バリアフリーという問題ではない。そういった方は親が存命中は親元で生活、あるいはグループホームで暮らしている。グループホームが地域の自立した住まいと言えるのか。もちろんその選択もあってよく、それが合っている障害者もあると思うが、選択肢として、より自立に近いサポート支援のある住宅があったほうがよい。高齢者向けの居住サポート住宅だけでなく、知的・発達障害者へのサポート住宅をどう描いていくのかが、もう一つの論点かと思う。

3点目。先程インクルーシブに関する意見があったが、高齢や障害、子育て、母子といった対象別に考えるだけでなく、地域でともに支え合いながら、地域で暮らす姿も10年後に向けて描いていくべき。シェア居住のような形もあるかと思う。

委員

第1回だからなのかもしれないが、データの説明が現象の説明にとどまっていた。分科会以降、データを出すときは要因分析をしっかりといただきたい。愛知県の値が低い、高い、なぜか、というデータ分析があってこそ政策の検討につながる。

全体の政策の論点について、3点述べる。

1点目。前回策定時にも議論したリニア問題をどう考えるのか。4年前は切実な問題だったが、先送りされた。とは言え、リニアが来た後の居住地選考、特に流動化する人材をどこにどう住ませるのかという問題、それに伴う東海道線沿線の都市のあり方など愛知県の中での居住の変化について、論じなければいけない。リニア問題は外せないと思う。

2つ目。昨今の物価の話。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、最近では東京をはじめとして、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。かなり前に住宅建設コストの低減計画に関わった覚えがあるが、さらに切実で構造的な問題がいま発生しているのだと思う。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。

3つ目。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、住生活を支える産業が疲弊していることの現れではないかと思う。身の回りでも、住宅を直したいが、左官屋さん、電気屋さん、水道屋さん、庭師さんがいないということがある。住宅を支える専門技能者が身の回りからどんどんいなくなっている。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。

委員

〇〇委員が地域性を意識すべきと指摘された。私もこれに賛成である。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。地域性についてはぜひ意識していただきたい。

〇〇委員のインクルーシブの視野、定性的と定量的の話についても、全体にそういう視点が入ったほうがよいと思う。

資料 5-1・P8 に住まいのリテラシーという言葉がある。いろいろな課題があり、これを真に解決す

るにはあいちビジョン 2030 がもう少し県民に共有されたほうがよい。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。

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。

委員

今回は計画の見直しであり、現状を捉えた上で今後に向けて考えていくことになる。先程の意見と同様に私も現状のデータに対する理由がほしいと思う。うまく進んでいない理由を考える上でもデータは必要である。

評価について、定量的なデータだけでしてよいのか、全国平均より伸びていればよいのかと少し疑問に思っている。今後、この計画がどう評価されるべきであるのかを含めて考えておくべき。数字が全国より上がっているから、うまくいったというだけでなく、個別の事例を積み上げてこういったものが生まれているのである程度うまくいっている、という形でも評価ができるよう、計画の段階で考えておくとよい。

対象を限定すると、インクルーシブから離れてしまう面もあるが、インクルーシブについて最初に謳ったうえで、やはりいま困難な状況にある人はピックアップすべきだと思っている。ひとり親についても重要な視点であり、今後増えると思うので、入れていただきたい。家族の形態が様々になっており、単純に男女の夫婦という以外の住まい方の形態も生まれてくると思う。そういうところにも少し意識を持って策定できるとよいと思う。

非常に細かい話で恐縮だが、住まいの性能のところでは、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。

委員

オブザーバーの方からもコメントをいただきたい。

国交省中部地方整備局

国交省の中間取りまとめについては、事務局で整理し、十分、内容を理解して記載されていると思う。現在改定作業中の全国計画は、年度末に取りまとめる内容についても、最大公約数的な共通した課題に対してどうしていくのかという記載ぶりになるかと思う。

〇〇委員の冒頭の話にもあったとおり、愛知県は広く、各地域の特色も異なる。愛知県の基本計画は、そのあたりを十分吟味した内容としていただきたい。市町村計画について、体力がない自治体は、県の計画に従う感じになるので、愛知県に引っ張ってもらうのがよいかと思う。

国交省中部地方整備局

今回、見直し予定の住生活基本計画（全国計画）に始まったことではないが、国の政策として、近年、ストックの活用、マンパワーの不足を背景とした民間の各法人との連携、部局を横断した福祉との連携などが特に国交省住宅局の政策の中でキーワードとして、より意識が強まっているように私個

人としては受け止めている。

ただストック活用、民間との連携と言っても各地域のカラーがある。ストックの立地する地域やポテンシャル、地域で連携可能性がある民間法人の特徴や課題など。そういった背景がある中で個々の施策に落とし込まれていくものだと理解している。

国においては、各現場の状況を必ずしも理解しきれない中で、全国計画の議論が進んでいる部分がある。どうしてもある。地域の実情をよく理解している県、市町村の皆さんが日頃考えている課題意識がこの機会に反映され、地域に根ざした実態を伴った計画として、地域のまちづくり、住まいづくりに反映されていくとよいと考えている。

難しいところが多々あるとは思いますが、我々としてもサポートしながら引き続き議論に参加させてもらえればと思っている。

住宅金融支援機構東海支店

〇〇委員から話のあった物件価格の高騰については住宅ローンにダイレクトに影響が出ている。住宅ローンの返済期間は35年だったものが40年までが一般的になってきており、さらに【フラット35】では長期優良住宅なら50年までの返済期間が可能と長期化している。また、新築が買えず、中古にシフトしているので、長い期間、住宅の質が確保できることが必要になっている。

愛知県は長期優良住宅が一番普及しているという話があったが、今まで以上に質の確保が、新築のみならず中古の観点でも必要になってくると思う。

愛知県住宅供給公社

マスタープランを語る場で現場の話をするのは恐縮だが、現場からの声ということでご容赦いただきたい。

高齢者の居住する住宅のバリアフリー化が賃貸住宅で遅れているというデータがある。我々にとっても耳が痛いところであるが、住宅の老朽化は著しく、古い住宅はエレベーターがなく階段室型である。住戸のバリアフリー化はできるが、住宅のバリアフリー化がなかなか進まない。またコスト高であり、経済力を持たないためハードルが高いという点がある。

セーフティネットに関して、住宅供給公社は県から県営住宅の管理代行を任されており、自らも公社賃貸住宅という公的賃貸住宅をわずかながら供給している。いずれも総戸数は徐々に減っているが、外国人入居者は非常に増えている。愛知県は東京に次いで外国人在留者が多い県であり、今後も増えていくだろうと感じている。地域トラブルを含め、外国人のセーフティネット住宅を求める方々への対応に日々苦慮している。

都市再生機構中部支社

私も現場の日々の業務の中から感じていることを述べる。

UR賃貸住宅は全国で70万戸、中部地方に約4万戸ある。そのうち半分が名古屋市内、半分が名古屋市外。名古屋市の緑辺部、郊外の住宅が2万戸ほどある。特に郊外の賃貸住宅は、昭和40年代に建設した築50年を超える住宅でかなり老朽化が進んでいるが、きちんとメンテナンスしながら、安心安全の生活を提供していくということで取組んでいる。特に郊外の住宅については、高齢化とともに、外国人の居住が増えてきている。以前はブラジル人、最近はベトナム人が多く住んでいる。団地によっ

ては日本人より外国人が多い団地もある状況。多文化共生については、これまで地元の行政と一緒に取組んできたが、これまでのようにブラジル人だけに対応していればよいという状況ではなくなってきた。いろいろな国の人が住んでおり、いろいろな人向けの多文化共生の取組みが課題となっている。我々だけで多文化共生の取組みはできないので、地域の市町村と連携して行うことになっている。政策面でサポートしていただけると助かる。

委員

冒頭で地域性のことを話したが、賛同する意見がもらえて心強い。

私は現行計画のその前の計画にも携わっており、その時から地域性をいかに計画に組み込むかの議論があった。そろそろ地域性を考慮した計画について、きちんと言及したいという思いがある。

また、次の点も重要なのだが、住生活基本計画が持つ意義を考えたときに、都市マスは、俯瞰的に地図を広げて土地利用を検討するなど、どちらかというと鳥の目の計画だと思う。

一方、住生活基本計画はかつての住宅マスタープランから住生活基本計画に変わった時点で、住まいや住まい手、生活を重視し、そこに軸足を持って計画を立てていく方向へと大きな変更があったと私自身は認識している。

分科会についても、人の視点、住宅という一つの単位から外に広がっていくような計画のつくり方を志向している。

全体の利益も大事だが、個々の部分、部分の総和が豊かな状態であることが大事である。

地域性は両方から考えていくときの一つのベクトルであり、無視できない切り口や視点だと考え、冒頭でお話した。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、地域性の視点は消えないようにしたい。

また、今はそれぞれの課題に分解しながら、どういう施策が取れるかという議論がされているが、これが束ねられた時に、往々にして施策間での矛盾が起きる。

たとえば空き家対策と宅地供給は完全に矛盾している。役所内では空き家対策をやっている隣で区画整理の議論をしていることが普通にある。つまり、空き家もしくは空き地のところへ居住を誘導するような全体計画になっていない。

このことをどう考えたらよいか、大きな問題であり、簡単に答えは出ない。もしアイデアが出て、それを実際の行政計画や施策にどうやって落とすのか。困難な課題なので指摘しても最終的にうやむやになることが多い。同様の問題が他にないのか最低限、課題認識はしたいと思っている。そうでないと現場の担当者が疲弊するだけで見ていて辛い。

先程、基礎自治体は住生活基本計画をつくるマンパワーがないという話があったが本当にそう思う。住生活基本計画だけでなく、空き家対策もそうであり、小さな基礎自治体ほどそういう声が聞こえてくる。課題認識とできれば何らかの対策が打てるとよい。

これだけの人が集まって計画を策定するのであり、何か一つ成果として生み出したい気持ちがある。この課題については各分科会や懇談会でぜひ議論したい。

事務局

本日欠席の委員からのコメントを紹介する。

○資料 5-1・P4

- ・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。

- ・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。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、パナソニックホームズ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。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。

○資料 5-1・P5

- ・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。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るはず。高い性能を目指すのであれば、ZEH 割合で見るべき。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。

- ・長期優良住宅のストック数は、安定して活用されているため成果指標としてふさわしいと思う。

- ・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。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。

○資料 5-1・P6

- ・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。

以上