

第4回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日時> 平成27年8月11日(火) 9:30~12:00

<場所> 埼玉県知事公館 2階 中会議室

<出席者> (順不同、敬称略)

座長 大月 敏雄(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授)

副座長 佐々木 誠(日本工業大学 工学部 建築学科 准教授)

委員 浅羽 理恵(NPO法人 川口市民環境会議 代表理事

(川口市地球高温化防止活動推進センター 事務局長))

内山 俊夫(株式会社エー・アンド・エム 代表取締役

(公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会 副会長))

風間 健(株式会社高砂建設 代表取締役社長(埼玉県住まいづくり協議会 会長))

酒井 裕三(株式会社OKUTA 取締役執行役員

(一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会 副会長))

松本 暢子(大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授)

森田 圭子(NPO法人 わこう子育てネットワーク 代表理事)

埼玉県都市整備部住宅課

榊市浦ハウジング&プランニング

<議事概要>

1. 論点①「環境力の高い住宅の整備と関連産業の育成をいかに図っていくか。」について

○成果指標や施策の提案

浅羽委員 ・埼玉県では、平成26年度に低炭素建築物として認定されているのは、戸建住宅が239戸、共同住宅としては208戸であり、これまでの累計認定戸数は981戸である。この低炭素建築物の認定戸数を住生活基本計画の成果指標の1つとして加えたらどうか。また、「建築物環境エネルギー性能検討制度」と「自然エネルギー導入検討制度」は、長野県が地球温暖化対策条例の中に盛り込んでおり、平成27年4月より、全ての住宅に適用されている制度である。資料3にもあるが、平成25年度より省エネ基準が見直され、一次エネルギー消費量についても算定することが義務化された。関連して、建設業者が居住者に計算結果を示し、使用エネルギー量を説明するものである。省エネ住宅を普及させるため、埼玉県でも長野県のように条例を設定し、その中に同様の制度を盛り込んでどうか。

○既存住宅を活用した環境関連の取組

大月座長 ・エコタウン事業のようなプロジェクト取組は、新築住宅でのプロジェクトの方が目立

つ。県としては、既存住宅を活用したプロジェクトであることが明確に伝わるような資料作りをした方が良いのではないかと。県の取組として挙げているものの中で、既存住宅のストックに関する取組が他にあれば教えてもらいたい。「次世代住宅産業プロジェクト推進事業」に関して、新築住宅やリフォームに活用するという記載があるが、リフォームに関してはどのように推進しているのか。

- 松井主幹
- ・「次世代住宅産業プロジェクト推進事業」については、民間事業と連携して、地中熱等、新たな成長産業を生み出す取組で、平成 26 年度より始まったばかりである。事業者・大学・住宅メーカーと埼玉県産業振興公社が連携をとり、どんなことができるか打合せ、取組み始めたところである。
- 風間委員
- ・今年度後半から実践に入った段階である。来年度から実際の取組に移行する。
- 浅羽委員
- ・リフォームで可能なものは、窓を二重サッシとする、屋根の塗装を遮熱塗料とする等、内容によっては取組みやすいと思う。具体的な取組には省エネ住宅ポイントがあるが、国の取組が終わればなくなってしまうため、その後を県の取組でフォローすることは考えられないか。
- 白石課長
- ・既存住宅のリフォームは、おっしゃったことのほか、国では省エネ住宅ポイントを行っているが、県の取組として何か行うとは考えていない。ただ、金融機関と連携したローンを行っているところである。市町村でのリフォーム助成の取組を中心に、相談体制の整備等、県がサポートするような方法を検討している。
- 浅羽委員
- ・市町村でそういった助成の取組があることが知られていないと思う。もっと分かりやすく示すことが必要だと思われる。
- 大月座長
- ・現状は酒井委員が詳しいと思うのだが、現場の意見としてはどうか。
- 酒井委員
- ・ヒートショックや熱中症等の要因として、住宅性能の悪さによるところもあり、住宅の性能の向上は今後避けて通れないと思われる。エコタウンプロジェクトに関しても、結果的に大手事業者 4 社に決まった。決まった型式工法に過ぎず、一般の事業者は手を出すことができない。一般の工務店、リフォーム事業者に活用される仕組みがあった方が良いのではないかと。省エネ住宅ポイントの取組についても、復興支援・住宅エコポイント等と比べて、普及率が低い。新築住宅のものばかりが目に見えるが、既存住宅についても考える必要がある。
- 大月座長
- ・健康に配慮した住宅性能の引き上げという幅広い論点から、住宅政策のあり方を示す必要があるのではないかと。県独自の住宅施策のポリシーが重要だと思われる。また、一般の工務店が多く改修を行なっていることをふまえ、一般的に使用できる断熱改修や工法の普及・情報共有・伝達といった底上げが行なわれると良いのではないかと。
- 白石課長
- ・技術の質の底上げの取組としては、毎年、一般の工務店を対象に、国や協議会と連携して、年 30~40 回の研修会を実施している。他に、エコタウンプロジェクトの中で、街区・エリアを増やしたほか、メーカーだけでなく一般住宅の改修も対象としている。ミニエコタウンプロジェクトは、メーカーとの連携を強化するため、協力して進めているものである。
- 関根副課長
- ・県の直接の施策ではなく、他の団体のものを県が後押しする形で参加しているもので

ある。

- 大月座長 ・研修会のようなもの以外で、省エネ対策がビジネスとして成立するように、県として出来る取組はあるか。
- 浅羽委員 ・ヨーロッパの方で、エネルギーパスという家の燃費が見える化させるものがある。
- 酒井委員 ・資料3の中にもある北海道R住宅システムのように、ラベリングをする方法は考えられる。
- 大月座長 ・利用者からも供給者からも品質が見える、品質保証のようなものの検討を行う必要がある。
- 酒井委員 ・県として取組むのが難しいとしても、住まいづくり協議会等、関係団体が取組むことは考えられる。
- 風間委員 ・見える化した方が、消費者にとっても分かりやすいと思う。
- 松本委員 ・CASBEEのようなものはあまり目立たない。川崎市等でも取り入れており、CM等ですぐ使われているイメージがあるが、川崎市等に比べると埼玉県は見えにくく、分かりにくい。
- 大月座長 ・CASBEEでも住宅性能表示でも、地元の工務店の努力をどのように考慮するかを検討しても良いかもしれない。
- 白石課長 ・CASBEEの中で、マンションの性能が高いものはコバトンマークを付けているが、川崎市ほどPRできていない状況である。
- 松本委員 ・川崎市の例は、もっと小規模なものも対象にしている。住宅に特化し、工務店のスキルを上げると、モチベーションの向上につながるのではないかと。
- 酒井委員 ・県内にはディベロッパー等、高い能力のある技術者は多いが、大手業者の下請け業務では、手間をかけることがコストの増大につながるため、能力を発揮しにくい。気密や断熱の専門業者ではなく大工がやってしまうため、CASBEEは、庭・池等には通用しやすいが、住宅作りにとっては厳しい基準である。スマートハウス等はどんどんアクティブ側へ進んで行っているといえ、地域の特性を生かしたのがあると良いのではないかと。
- 大月座長 ・大規模なものだけでなく、小規模のものを消費者へ見える化する等、検討の余地があるといえる。

○長野県の取組のほか、住宅性能の向上に向けた取組

- 大月座長 ・浅羽委員より提案で長野県の取組の紹介があったが、それについてはどうか。
- 浅羽委員 ・長野県の制度では、居住者に使用エネルギー量を示し説明することは義務ではなく、確認申請の段階で、県が定めた指標に基づいて、指導・助言できるという制度である。家を建てる側からすると、自分の建てる家がどれほどのエネルギーがかかるのかということが分かると良いのではないかと。
- 酒井委員 ・環境だけでなく、「性能」という言葉があった方が、居住者にとっては分かりやすいのではないかと。
- 大月座長 ・国としては、2020年にはもっと広範なものが適合義務の対象となるため、長野県の取

組が参考になると思われる。

○環境教育と情報の共有について

- 佐々木委員 ・施策が、事業者・供給者向けの取組が多い。ユーザー側へ訴えかけるものが必要なのではないか。
- 大月座長 ・子どものうちから、1 kWはこのぐらい等、環境教育が重要だといわれる時代になってきている。
- 関根副課長 ・エコリフォームのすすめの中で、県としては出前講座も行っているが、要望がないのが現状である。
- 浅羽委員 ・知り合いの川崎市内の家庭科の教諭が、学校の授業の中で住教育を取り上げる必要があり、何を教えれば良いのか困っていると相談を受けたことがある。ニーズ自体はあるのではないか。
- 大月座長 ・報告書等でとりまとめた時、PDFデータ等で確認できる形になるのか。取組についてももれなく記載し、広めた方が良い。

2. 論点②「住宅の長寿命化を図るための維持管理の推進に向けてどういった取組を進めていくべきか。」について

○住宅の長寿命化と住宅履歴について

- 大月座長 ・論点2に関する指標と、論点2に関わる県の取組、記載順番を揃えた方が、論点の内容が整理されて良いのではないか。参考となる取組が5つ挙げられているが、それらを資料に盛り込むことにした意図を教えてください。例えば、「いえかるて」が挙げられているが、県として同じことを推進したいと考えているのか。
- 松井主幹 ・そこまで踏み込むことは考えていない。指標というよりは、論点の内容に関する取組を盛り込んでいるという意図である。
- 大月座長 ・そもそも住宅の長寿命化をどのように進めたら良いかを考える時、エネルギー問題や伝統的建造物群保存地区等の関わりがある。基本的には、住宅を長く維持できるリフォーム技術と、それを評価し流通させることを考える必要がある。アメリカの場合は、インスペクターという立場があり、住宅の性能を見積もり、評価・流通を行っている。どちらかという、空き家の流通において住宅履歴を考える必要があるのではないか。論点3で空き家の流通が取り上げられているが、正当な評価・流通を促すため、県として何をサポートしていくのか。
- 内山委員 ・北海道R住宅システムの取組は、住宅流通に関する取組だと思う。また、住宅履歴は、空き家流通や住宅を評価し価値を見出すような、認定する取組の1つに入るのはないか。
- 白石課長 ・正当な評価というのは難しいが、耐震やインスペクションのように、認定によって中古住宅の流通を促進する体制作りも必要だと考えている。

○マンションの維持管理

- 松本委員 ・マンションの適正管理のような視点がないが、県としては良いのか。将来的なことを考慮すると、必要だと思われる。
- 白石課長 ・県内のマンションは40万戸程度あり、それらの長寿命化も重要である。市町村と連携し、実態調査を行ったり、管理不全の組合にはアドバイザーを派遣したり等といった指導・助言の取組を行なっている。資料には抜けているため、補填したいと思う。
- 内山委員 ・埼玉県内で、新耐震基準前のもののマンションの戸数は把握しているか。
- 後上副課長 ・旧耐震基準のマンションは、7万5千戸あり、18%である。
- 大月座長 ・現状マンション管理士の地域的なネットワーク形成のサポート等も加え、共同住宅と戸建住宅の耐震化率の内訳の違いを示した方が良い。また、マンションだと長期修繕計画を立てることは当然になっているが、住宅の修繕履歴を把握することと裏表の関係にある。それらも踏まえ、健全なストック形成の категорияとして示すと良いのではないか。

○戸建住宅の維持管理

- 森田委員 ・個別の住宅に対して、いつ頃リフォームや維持管理を進めたら良いのか分からない。また、長寿命化を図ることも必要だが、居住者がきちんと維持管理をしていくための知識を得る方法を検討する必要もある。
- 大月座長 ・分譲マンションの場合は、標準管理規約を作る等して国自体が行なっているが、戸建住宅については、先人の知恵、文化としてあったが現在は継承されていない。
- 森田委員 ・どの業者に頼めば良いのかがまず分からない。工務店にも得意のジャンルがあるのだろうが、認定マークだけでは分からない。
- 酒井委員 ・取組のNo5にもあるが、大宮駅構内で相談対応をしている。ある時、マンションの管理組合員より、マンションの配管設備の交換に関する相談があった。全ての相談を受けられる窓口の一本化は必要なことだが、もっと専用の窓口があるはずであり、ここに相談に来るのかと驚いた。マンションでさえ、適切な相談窓口が知られていない状況であるため、戸建住宅に関してはより一層そのような状況だと思われる。LOHAS CLUBについては、消費者と長く付き合うため、住宅のメンテナンスを目的に始めた事業である。当初はメンテナンスのみであったが、今では芝刈りや買い物代行等、福祉の領域に近いサービスも行っている。有料にしているのは、いざとなった時に出費がかかり、資金をストックしているためである。
- 大月座長 ・住まいのストックを生活の延長線上で維持管理していくことは重要である。地域ビジネスを継続するため、作り手と住まい手の関係に基づいた住宅の維持管理を支える仕組み、困った時の行き先等、住まい手にとって必要な情報を県民全域に伝える仕組みの構築が必要である。ストック形成を底支えするような施策の検討が必要である。

3. 論点③「空き家の利活用や中古住宅の流通の促進、住み替えの促進を図るためにどういった取組を進めていくべきか。」について

○既存住宅の流通割合の算定方法について

- 松井主幹 ・中古住宅流通割合を算定するにあたって、住宅・土地統計調査とFRK推計値を用いたいずれの方法でも推移はわかるが、2種類の算定方法が混在しているため、他県の結果との比較等に適しているのか。例えば、東京都や埼玉県はFRK推計値を用いた算定方法を用いており、千葉県や神奈川県は住宅・土地統計調査結果を用いた算定方法を用いている。
- 大月座長 ・両方の算定結果を載せてはどうか。計算の仕方や利用方法が異なるのであれば、2つとも載せた方が正しい情報提供の姿なのではないか。
- 内山委員 ・参考までに、東日本不動産流通機構の数値が使えるのではないかと。我々業者は、媒介契約をとるにあたって、必ず東日本不動産流通機構に登録し、公表しなければならない。中古マンションや戸建住宅の戸数の把握には、最もリアルな数値だと思われる。

○論点の設定について

- 大月座長 ・論点2と論点3は極めて連続的な話題であり、関連する成果指標も入り乱れている。「ストックの形成」と「ストックの流通」というように、論点を整理した方が良いのではないかと。①ストックの形成に係る施策、②ストックの流通に係る施策、③ストック施策として総合化して打ち出す等、仕切り方を変えた方が分かりやすくなるのではないかと。是非検討していただきたい。

○空き家の活用と他課との連携

- 佐々木委員 ・まちづくりやエリアとして捉えた時、基本的には自治体や都市マスタープラン等になるのだろうが、県として、どのようなブランド、エリアを視점에置いて進めていこうとしているのか。
- 白石課長 ・空き家は、地域ごとに特性がある。県北部の方が多く、県南部についても市町村によっては多い。住宅課の範囲から出してしまうと思うが、他課とも連携し、広い視点で進めていくことが重要だと感じている。
- 大月座長 ・空き家問題を住宅単体の問題としてのみでなく、まちづくり、エリアの問題としてとらえると、地域のブランド作り、人口減少問題への対応とも関係する。コンパクトシティに基づく機能誘導計画での「住み替えの適正な促進」は都市計画課とも関係することから、住み替えの促進を適正化していくことを考える時、都市政策課等と連携するのが良いと思われる。
- 佐々木委員 ・加えて、空き家活用において、住宅ばかりでなく、事業や交流のための施設として使用する等、住宅以外の用途への活用を積極的に考え、他の課・部局との連携が必要になるのではないかと。
- 白石課長 ・空き家の利活用については、部会で検討を進めているところである。住み替えについても、住宅課として重要だと考えているが、なかなか有効な手段が見つからずにいる。JTIの取組は、全国で実績2位の状況である。鉄道事業者や住宅メーカー、金融機

関等との連携を通して、住み替えの促進を図っていきたいと考えている。

- 大月座長 ・住み替えには、もっと多様なパターンがある。県のスタンスとして、多様なパターンのうちのひとつとしてJ T Iの取組を取り上げる方が良いのではないかと。
- 浅羽委員 ・購入に向け、県民が中古住宅を探す時、行政のサポートは行っているのか。
- 白石課長 ・特に空き家については行政が関わっていく必要があると考え、市町村をワンストップ窓口にし、二次的に団体としてJ T I等を紹介する仕組みを考えている。中古住宅については、不動産業者や住宅メーカーが窓口になる場合が多いと思うため、できる限りメニューを用意して、流通を促進・啓発することを県としては進めている。

○セカンドハウス、二拠点居住の推進について

- 森田委員 ・移住・住み替え・空き家という、セカンドハウスのような取組は含まれるのか。
- 大月座長 ・二拠点居住という視点も、重要な論点だと思われる。少子化やライフスタイルの多様化の中で、複数の土地・住宅を持つことが出てきている。
- 白石課長 ・おっしゃるとおり非常に関連はあり、論点4で二地域居住については取り上げている。ちちぶの空き家バンクの取組を広げるような取組も考えている。
- 佐々木委員 ・今の論点は、二地域居住だけではなく、子どもの受験勉強のための利用、趣味のための利用、スモールビジネス等、近隣での一時的な利用についてではないか。
- 大月座長 ・内山委員からみた実際のニーズはどうか。
- 内山委員 ・子どもが教育しやすい、レイクタウンのような、県の地域の特性を活かしたものがない。住みたいと思う人が増えるように考えるべきだ。県北部には空き家が多く、農家の使用する古い家が多く残っている。家庭菜園の場のような活用が考えられる。問題点の1つとして、農地法の規制により、一般人の農地の取得が難しくなっている。
- 大月座長 ・おそらく、住まい方が多様になっていることが影響している。住まい方の道筋が明確になっていないため、埼玉県らしいシナリオやモデルを示し、アピールする必要がある。その1つとして、川越市の伝統的建造物群保存地区を示すと良いのではないかと。
- 浅羽委員 ・知り合いでも、小川町が気に入って、都内から移住しているというケースをよく聞く。シナリオ・モデルの1つになると良いのではないかと。
- 佐々木委員 ・不動産情報にあがらない空き家に課題がある。それらをどうするかを考えるにあたり、地主とどのようにつながるかも関係する。事業化するためのリノベーションまちづくりという取組が北九州市で成功している。豊島区でも行なわれ、草加市でも来年度から行なうと言われている。それらもモデルとして加えられると良いのではないかと。
- 大月座長 ・空き家対策連絡会議の「中古住宅流通・空き家活用部会」等で積極的に話がされているのか。
- 松本主幹 ・中古住宅流通・空き家活用部会では、部会の中で事例を紹介し、意識啓発を行なっている状況である。固定資産税通知に空き家バンク資料を配布し、広く情報が伝わるように工夫をしている。

4. 論点④「シェアハウスや二地域居住等の新たな住まい方やD I Y賃貸住宅等の新たな仕組みに対

するニーズの増大に対して、住宅政策は何をすべきか。」について

○住宅施策からみたシェアハウスについて

- 内山委員 ・シェアハウスについて、県として、大規模なもの、戸建住宅を利用するのかで、検討事項が変わってくる。「シェアハウス」は流行り言葉的な部分があり、事業として定義するものがないと、金融機関から融資を受けることも難しい。また、シェアハウスでのルール、イベント等、説明できるものがないと難しいのではないかな。
- 大月座長 ・建築基準法上でも、シェアハウスの取り扱いは議論になっている。県の施策として、シェアハウスをどう捉えるかから始まる。どのように認識、評価するかをアイテムごとに示す必要がある。
- 大月座長 ・住宅政策として何ができるのかを考える時、庁内で検討するのだろうが、県として、参考となるモデルを示す。参考モデルに対しては、県として懸賞制度を作り、新領域の議論を深めていってはどうかと考える。
- 松井主幹 ・補足すると、資料内のシェアハウス事例について、どちらかという、参考事例、状況説明のために示している。
- 佐々木委員 ・シェアハウスとしてうまくいっている事例については、住宅政策として特別な対応は不要である。それよりは、生活困窮者が居住する住まいとして活用するのはあり得るのではないかな。

○DIY賃貸住宅の契約方法とリフォーム

- 佐々木委員 ・DIY賃貸住宅、契約書はどうなっているのか。また、空き家活用において、DIYの活用は重要だと思うが、やり方がわからず、やりたくてもできない人がいるのではないかな。住宅政策としてサポートできる体制はあるかな。
- 大月座長 ・URでは、居住者に現状復帰義務がない取組がある。URが作った賃貸借契約書を見る等として、サンプルを情報共有することが重要なのではないかな。また、道具として揃えた方が良いものを示してはどうか。
- 森田委員 ・リフォームをするにあたって、情報をきちんと入手できる方法を検討する必要があるのではないかな。最近は、ペットと居住している人も多く、そういったトラブルもよく聞く。それらの新しい暮らし方を提案し、県は政策として支援しながら、シナリオ提示を通して情報提供されると良いのではないかな。
- 酒井委員 ・配管、設備、構造のような専門的な部分へのDIYは、場合によっては改善とならない等、維持管理・履歴蓄積の妨げになることもある。家具等のDIYとは線引きをした方が良いのではないかな。また、多能工の育成が重要である。埼玉県住まいづくり協議会の中でもそういった人材の育成、研修会を行なっている。
- 大月座長 ・多能工予備軍、DIYの中で楽しくできるような講習会の実施や、DIYにおける、専門業者に任せられた方が良い部分とそうでない部分とを整理できると良いのではないかな。

5. 埼玉県懇話会高齢者住宅部会の中間とりまとめ資料について

- 松本委員 ・ 7月31日部会時の話もふまえ、部会の委員方と進めていければと考えている。
- 大月座長 ・ 論点1のバリアフリー改修について、介護保険法により20万円の補助が出る。介護保険法の20万円で改修を考えた時、①誰に相談すれば良いのか、②20万円で何ができるのかというサンプル集を示してはどうか。
- 佐々木委員 ・ 論点にある「高齢者の入居を拒まない民間賃貸住宅等の供給を促進する上でどのような取組を進めていくべきか。」に対し、入居後に孤独死した後のオーナーの負担が大きいという課題がある。そのため、オーナーを支えるような保険になるようなものが必要なのではないか。
- 内山委員 ・ 見守り、暮らしのサポートや葬儀等を一体的に行なうNPO法人があり、ひとつヒントになると思われる。
- 松本委員 ・ 埼玉県住まい安心支援ネットワークの取組を通して、部会でそういった話も出た。入居前・入居後のサポートという言葉に含まれていると思われる。
- 大月座長 ・ 様々な制度としてのラインナップはあるものの、県民に対する情報の周知が不十分であり、大きな課題である。