

第3回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

＜日 時＞ 令和7年11月28日（金） 15：00～17：00

＜場 所＞ 埼玉会館 4階 4A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 松本 暉子（大妻女子大学 社会情報学部 環境情報学専攻 教授）

委員 秋元 智子（NPO法人環境ネットワーク埼玉 事務局長）

石川 みよ子（公益財団法人 埼玉県老人クラブ連合会 女性委員会 委員長）

宇佐見 佳之（埼玉県住まいづくり協議会 会長（近藤建設株式会社 代表取締役））

内海 康也（国土交通省 国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室 主任研究官）

齊藤 さゆり（公益社団法人埼玉県社会福祉士会 副会長）

埼玉県都市整備部住宅課

＜議事概要＞

1. 住生活基本計画（全国計画）の見直し状況の共有について

大月座長 • ご意見、ご質問はあるか。
(委員から意見、質問なし)

2. 災害に強い住まい・まちづくりについて

○水害への対策について

松本副座長 • 全体として地震に焦点を当てた内容と感じるが、水害、液状化もかなりの被害が想定される災害である。地震に焦点を当てた理由はあるか。

県住宅課 • 河川氾濫による水害等の危険性は認識しているものの、水害へ対する住宅政策としての対策は難しいため、本懇話会では地震と液状化を扱うこととした。

松本副座長 • 水害への対策について、各家庭で建築時や居住するうえで水害時の水の侵入口について対策をしておくだけでも効果が見込まれるため、県が全体へ声掛けするような方策があつても良いのではないか。

• 水害リスクは県全域ではなくハザードマップ等により被害想定エリアが明確化されているため、そのエリアだけでも被災後の対応も含めて何か対策ができないか。

秋元委員 • これからも異常気象により、水害、風害（竜巻）の被害が増えていくことが予想される。液状化対策として、戸建毎で対応というよりも地域全体で対策していく必要があるのではないか。

• 今までの水害は局所的に被害を受けているのではないか。大きな川沿いだけでなく、アンダーパスの近くや支流の川沿いなどで、床上浸水、床下浸水の被害が出ているこ

とが想定される。どこまでが県の管轄か分からぬが、県内のどこでどんな被害があるかを把握し、被害リスクが高い地域に住んでいる人たちへの注意喚起が重要になってくるのではないか。

- ・水害や液状化リスクの高いエリアの住民向けに、保険会社等の民間事業者と連携し対策を行うことができたらよいのではないか。

大月座長

- ・水害による家の破損により死亡する事例もあるが、住まい方を少し工夫すれば助かったという話は多々ある。水害といつても水位そのものが上がる災害と、土砂災害と2種類の被害があり、埼玉県はどちらのリスクもはらんでいる。そのため、「住まいそのものをどうするか」と「住まい方をどうするか」という情報発信は、住宅課として責任を持って行うべきである。
- ・都心部では、地下に電気室や駐車場を備えていることも多いが、改修の際に電気室や非常用電源を上へあげる等の対策についてハザードマップを参考に指導すれば良い。ただし、人為的な理由で災害が起こってしまうリスクもあるため、県として積極的に地下での水害被害リスクについて発信してくべきである。
- ・水害で水位が上がったときは、垂直避難が一般的である。公営住宅や公的賃貸住宅において、水害時に水が2、3日かかるという可能性も大いに考えられる。例えば、民間のマンションや公営住宅、公的賃貸住宅を建て替える際に、垂直避難が可能となる想定浸水深より高い階層に防災倉庫や避難所を1室設置することを推進し、それに対し補助金を出すことはできないか。
- ・県や市町村が管理している公営住宅がハザードマップのリスク内にあれば、それを積極的に無くしていくというメッセージも必要ではないか。そのような方策を県が行う、又は県から市町村に働きかけることが、事前に災害を防ぐという意味で有効であるため、検討して欲しい。

○火災への対策について

大月座長

- ・今までの火災は日本海側で強い西風により被害が拡大することが主流であったが、直近の火災による災害から見ると、空き家が多く建物が密集しているところが弱くなっている。恐らく埼玉県内でもどこが火災のリスクが高いかが想定されているはずである。東京都では、火が燃え広がりやすいエリアが公表されている。
- ・大規模火災の原因となる空き家への対策については市町村が行っているが、市町村は職員が足りておらず何も策を講じていない自治体もある。特に、町のレベルではそれが顕著である。そのため、県が連携し、空き家対策が火災被害減少へ繋がると市町村へ指導を行うのも、県の住宅課の仕事なのではないか。

○防災対策への支援について

大月座長

- ・現在行っている耐震改修への事前調査の補助金は良いと思うが、もう少し踏み込んで耐震だけでなく空き家の予防策まで行うべきではないか。耐震改修・断熱改修・高齢者ためのバリアフリー改修の3点を県は同時に進めなければいけない。それが進むこ

とにより、空き家になっても住宅を流通させることができ、次の施策の展開に繋がることができる。総合的に県内の住宅ストックの質を向上させていくための補助として耐震という側面がある、というやり方が良いのではないか。その目標のために、耐震性に加え、省エネ性能、バリアフリー機能、雨漏りへのリスクについても確認する等の総合的なインスペクションを推進し、補助金を出すことはできないか。

・液状化対策について補助金の説明があったが、その補助金の案内へ辿り着かない県民が多くいる。液状化リスクの高い地域は把握できているため、市町村と連携しプッシュ形式で支援していくことはできないか。例えば、町内会長を集め、液状化リスクや補助金のメニューを説明する等、一種のまちづくりとして支援を行うことはできないか。補助金のメニューを誰も知らないサイトに載せていても意味がないため、災害対策はプッシュ形式で行うべきである。

- 宇佐見委員
- ・防災対策について、官、民、住民ではそれぞれの役割があると思う。官（埼玉県）からは、リスクの見える化、リスクに対する対策の見える化、防災への啓発をもっと行ってほしい。災害リスク、防災対策への税制優遇、補助金についてホームページに掲載していても、見ていない人が多くいるため、改めて啓発することは大事である。
 - ・事業者の中には、悪徳リフォーム会社も存在するため、事業者の認定制度や指定制度も必要となる。県の研修を受けた事業者のみが、液状化リスクの説明や改修工事の説明を行うという制度設計もできればよい。
 - ・住民は情報を正しく理解をするということが一番大事である。学校や子供たちも一緒に教育を行うことにより防災に向けた自己点検への意識が高まり、自助の備えが広がる。このように、それぞれの役割を明確化し県から発信を行ってほしい。

- 内海委員
- ・耐震性について、どんな建物が現在残っていて、どこを耐震化したら全体の耐震化率向上につながるのか、具体化し把握する必要がある。今回の資料では、「西部で耐震化率が低い」「高齢者が多いエリアで耐震化が進んでいない可能性がある」とある。それを解消するためには、高齢者がどんな所に住んでいてどんな支援を受けられるかをプッシュ形式で支援をして行くのが良い。また、アプローチしていくべき市町村も絞ることができるとと思うので、必要なところに限られたマンパワーを配分していくのが良い。
 - ・液状化は、時点によって対応できる内容が変わってくるのではないか。住宅を建てようと思っている人にはどのエリアの液状化リスクが高いか、液状化リスクの高い土地へやむを得ず建てる場合には事前にどんな対策ができるか、すでに建築済みであれば事後にどんな対策ができるかなど、時点に応じた情報提供を県民へ届けなければいけない。

○住宅確保要配慮者への情報発信について

- 齊藤委員
- ・高齢者や障害者は、情報が届いたとしても内容が分からぬという可能性もある。分かりやすい情報の届け方や、普段から接している地域包括支援センター等の職員も含めた啓発ができるといいのではないか。

- ・アパート老朽化に伴う超高齢者の転居が増加している。また、建替えに伴い退去を求められ、行き場を無くした高齢者が増えてきているため、そのフォローも含めた対策も検討して欲しい。
- 大月座長
- ・齊藤委員の後半の話については明らかな法律違反であるが、そのことを借家人が知らない、支援している人も知らないということが課題である。高齢者は災害弱者であり、日常的に家主からの追い立てのような人為的な災害を被る可能性も非常に高い。そういう人に対してどのように正確な情報を伝えていくかを、県として考えていかなければならぬ。
 - ・市町村は人手不足のため住宅課の職員がほぼいない自治体も存在するため、福祉や民間の宅建業を持つ事業者と連携し、高齢者が自らの住生活を守っていくことをサポートする事業を始めることが非常に重要なことではないか。
 - ・非常時には公営住宅への入居も考えるべきだが、公営住宅はすぐには入居できないため、事前に条例を見直す必要がある。また、緊急対応型の住宅セーフティネット機能を強化するために一定割合の住戸を目的外使用とし、宅建業者、居住支援法人、福祉法人等と協定を結び、緊急時の対応ができる構えを平時からやっておかないといけない。何かあってからでは遅いため、早めに対策を練っておく必要がある。
 - ・背広を着ている人ではなく、日頃から関係のある地域包括支援センター等の職員から補助金制度等を説明した方が、話が理解しやすいのではないか。
- 宇佐見委員
- ・高齢者や障害者が住宅政策の悪い影響を一番受けてしまう。そのため、民間管理会社は入居している高齢・障害者世帯に対しての支援について、日頃から責任を持つという認識が必要である。また、その支援のために県や市町村とネットワークづくりが必要である。
 - ・昨今、賃貸住宅を外国資本が買い上げ、数か月後に家賃を倍にする、という事例も発生しているため、そのようなことに対する対策も必要となってくる。
- 大月座長
- ・住宅政策として議論しなければいけないのは、「災害に強い住まい・まちづくり」よりも「災害に弱い人々のための住まい・まちづくり」ではないか。つまり、今回のテーマのサブタイトルとして、「災害弱者に優しい住まい・まちづくり」を謳っていく必要があるのではないか。ヒューマニティーの確保は住宅政策の根幹であるため、意識改革がまず必要になってくる。
- 松本副座長
- ・東京都では、居住支援協議会は各市区町村で行っている。自治体の中には、住宅課の職員が2、3人ということもあるが、福祉の方や市民の協力により何とか運営をしている。埼玉県は、その役割を住宅供給公社が行っているが、そこまで相談に行く人は少ないのではないか。支援の形はできているものの県民へ行き届いていないと思われる所以、今後の運営方法について検討していただきたい。
 - ・住宅確保要配慮者への話については、今後の本懇話会でもテーマにする予定である。埼玉県は居住支援協議会を設立し10年以上経過するが、なかなか市町村から独自に協議会の立ち上げを行ってもらえていない。県は社会福祉会や民間の不動産会社と連携し支援を行っているが、もう少し草の根的にやらなければいけないという認識はある
- 県住宅課

る。是非、今後の懇話会で意見を頂きたい。

大月座長

- ・災害に強い住まい・まちづくりの項目として「災害弱者の支援」を入れていただき、住宅政策と居住支援が縦割りではなくつながっている、と記載していただくのが重要である。

3. カーボンニュートラル社会の実現に向けた住まい・まちづくりについて

○既存住宅の省エネ化について

秋元委員

- ・カーボンニュートラルを達成するための指標は二酸化炭素の削減であるが、住まいに関して苦しい、住まいにくい等ではなく、相乗効果で Well-being につながる、健康になるという啓発が大事になる。
- ・賃貸住宅の断熱改修やリノベーションが進まないことについて啓発が必要であると思うが、今は大手不動産会社が省エネ住宅や快適な住まいの賃貸住宅を作っており、賃料が高いにもかかわらず人気があると聞いている。住民は住まいやすさを気にしているのではないか。
- ・二酸化炭素の排出量は戸建住宅と集合住宅では全く異なっており、戸建住宅の方が二酸化炭素の排出量が多い。そのため、戸建のストック住宅からの二酸化炭素排出量をどう削減していくかが重要になってくるのではないか。

内海委員

- ・埼玉県全体の二酸化炭素削減を達成するための具体的なステップとして、戸建住宅、民間賃貸住宅の省エネ改修を行うとそれぞれ二酸化炭素排出量がどれだけ減る見込みであるかを把握し、目標達成までには何万戸の改修が必要であるかの数値目標があるといいのではないか。
- ・資料にある温室効果ガスの排出量であるが、これはパーセンテージで見てもあまり意味がないため、排出量で比較する必要がある。
- ・民間賃貸住宅の中には、性能がいいものと低廉であまり性能が良くないものがあるため、どの賃貸住宅をどう改修するかが重要ではないか。老朽化した賃貸住宅を改修し、性能があがったことによる価値が上昇し、再流通させることは重要である。
- ・一方で、改修が進み仮に家賃市場全体が上昇した場合、低廉な家賃で入居していた人たちの受け入れ先が少なくなってしまう可能性がある。そのため、改修の目標設定をどうするか、どれくらいのボリュームで推進していくのかを具体化していけば、今後、県が行うべき施策が見えてくるのではないか。

松本副座長

- ・賃貸住宅は空き室率が高くても、数人住んでいると空き家とカウントされていない。そのため、郊外は空き室率の高い、低廉な賃貸住宅が多く存在している可能性がある。
- ・老朽化した小学校を改修する際の補助金メニューに断熱が入っていないため、小学校自体の断熱改修が進んでいない。小学校や保育園は子供に大きく関係している建物であるため、もう少し断熱改修が進められれば良い。

秋元委員

- ・さいたま市へ依頼をし、昨年、断熱改修ワークショップを2度行った。その結果、今度からさいたま市は、小学校の新築時や改修時に断熱改修と行うことを決めた。上

尾市も同様の取り組みを行っているのではないか。

松本副座長

- ・小学校へ冷房を設置する話は聞くが、断熱改修と同時に行わなければ、あまり効果がない。子供たちや保護者へ理解をしてもらう機会を設け、それが自宅への断熱改修へ意識が向くきっかけになるのではないか。
- ・マンションの断熱は非常に効果があり埼玉県内でもやっているところが多くあると思う。「マンションを断熱改修してよかった」と共有できる場を設け、その取り組みを周りに広げられると良い。個別にマンションの断熱改修をお願いすることは難しいので、断熱改修のメリットについて多くの住民へ理解してもらえるような機会があれば良い。
- ・ZEH の数値目標は難しいのか。東京都は戸建ての新築住宅に太陽光を乗せるよう条例が制定されたが、埼玉県も一歩踏み出すような取り組みを考えていただければよい。
- ・子育て世帯と移住世帯への住宅省エネ支援は行っているが、高齢者世帯やそれ以外の世帯への支援も同様に行ってほしい。

秋元委員

- ・高齢者世帯こそ、住宅に居る時間が長いと思われるため、断熱改修や太陽光発電設備が必要なのではないか。そういう世帯へのカーボンニュートラルへの啓発がより必要である。
- ・住宅改修と併せ、電気自動車を活用していけば、よりカーボンニュートラルが進んでいくのではないか。
- ・埼玉県では「埼玉版スーパー・シティプロジェクト」があるため、その中の「スマート」「レジリエント」の部分にカーボンニュートラルを入れ、今後の住宅施策を検討いただきたい。

宇佐見委員

- ・資料では、令和5年度に子育て世帯・移住世帯住宅省エネ支援を対象とした補助金の執行率が58.7%となっているため、実際の県民ニーズと合っていなかつた可能性がある。少子化対策と住宅支援と省エネがくつついていたため、それ以外の高齢者世帯、他の世帯への支援、啓発をしていけば、補助金はもっと活用されたのではないか。

○公営住宅の断熱改修について

秋元委員

- ・公営住宅の断熱化が、低所得者への支援につながるのではないか。海外の事例ではあるが、ドイツでは公営住宅の断熱改修により光熱費が抑えられ、低所得者への支援となっている。

大月座長

- ・昨今の日本で必要なのは、酷暑対策である。暑さで高齢者が自宅で亡くなるケースも少なくないため、高齢の入居者が多い公営住宅は、クーラーの設置や断熱改修を促進するなどの酷暑対策が非常に有効である。
- ・公営住宅は管理している自治体次第で酷暑対策が進むと思うが、問題は民間の賃貸住宅である。子育て世帯も法律上は住宅確保要配慮者であり、住宅確保要配慮者の居住環境を良くしていくために、断熱とクーラーの設置をセットで補助する、それが高齢者、子育て世帯、障害者、DV被害者等へ満遍なく広がっていくのが良いのではないか。

- ・現在は、子育て世帯のみが補助の対象となっていると思うが、2、3年で対象者が変わる可能性がある。世の中の流れが変わったとしてもそれに耐え得るような、全世代型対応の骨太な住宅政策を行ってほしい。

○次期計画策定における懇話会の進め方について

- 大月座長
- ・新築住宅へは多くの補助が出ているため、問題は既存住宅である。今までのインスペクションではなく、断熱も耐震改修も視野に入れるようなインスペクションを県が推進し、その結果、次の手続きではもっと補助が出るというような、総合的な住宅ストック改善政策のようなものを打ち出してほしい。
 - ・本日の懇話会で、県内での二酸化炭素排出量の2割が住宅から排出されているという話題もあったため、県として住宅政策へしっかりと予算をつけ、政策を行っていくべきではないか。住宅行政は力を入れないとどんどん尻細りになってしまふ可能性があるため、そこを食い止めるよう是非お願いしたい。
- 秋元委員
- ・空き家について、空き家は増えているが、新築住宅もどんどん建築しているように感じる。都内では家賃が高騰しているため、空き家をうまく活用することができれば、埼玉県への移住者も増加するのではないか。なお、基礎自治体によっては空き家対策を住宅担当ではなく、環境部が行っている。
- 内海委員
- ・本日のテーマ全体として、住宅部局以外の他部局と関わる部分が多い。計画等をまとめる際には他部局と連携をし、それを反映していただきたい。
- 大月座長
- ・本来であれば、今回の懇話会にもカーボンニュートラル担当や災害対策担当もオブザーバーとして出席いただいた方が良い。そうすることにより、今後の連携が図りやすくなるのではないか。