

第7回埼玉県住宅政策懇話会 議事概要

<日時> 令和2年10月19日(月) 15:00～17:00

<場所> 埼玉会館5階5C会議室(Web会議)

<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(日本工業大学建築学部建築学科 教授)

委員 飯田 成寿(公益社団法人埼玉県宅地建物取引業協会 副会長(飯田観光開発株式会社代表取締役))

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))

齋藤 逸子(公益社団法人埼玉県社会福祉士会 会員)

玉水 きみ子(公益財団法人埼玉県老人クラブ連合会 女性委員会副委員長)

藤本 秀一(国土交通省国土技術政策総合研究所 住宅計画研究室室長)

山本 美香(東洋大学ライフデザイン学部生活支援学科 教授)

埼玉県都市整備部住宅課、環境部エネルギー環境課、産業労働部先端産業課、次世代産業幹

<議事概要>

1. 住宅市場活性化

○新たな住宅産業における県の取組

大月座長 ・ 県が推進していきたいと考えている住宅関連産業は何か。

事務局 ・ 既存住宅の活用を促進することが非常に重要と考えている。
・ また、増加する単身高齢者の見守りも重要であり、県営住宅にIoTを活用した見守り機器を導入したところである。
・ さらに、住宅の省エネルギー化も推進する必要があると考えている。

大月座長 ・ 県のこれまでの取組や将来取り組むべきことをまとめ、それを住生活基本計画の骨子にするとよい。

○関係団体との連携

佐々木副座長 ・ 新たな住宅産業の分野では、民間企業が先行していることが多いため、各業界団体と情報交換するなど、できることから連携を始めるとよい。
・ また、需要はあるが民間企業では収益を得ることが難しい取組について、県が支援するとよい。

- 宇佐見委員
- ・既存住宅の活用や子育て支援などについて、既に県の制度はあるが、その申込枠や対象範囲が拡充され、利用しやすくなるとよい。
 - ・住宅関連産業では、様々な業界が関係してくるので、業界の結びつきや責任の範囲を考えなくていかなければならない。
 - ・大工の就業者数は減少傾向にあるので、人材育成への支援が必要である。また、就業者の高齢化が進む中で、行政書類の煩雑さの解消など、つくり手側の支援にも改めて目を向けてほしい。
- 大月座長
- ・県内の住宅産業に関するプレイヤー（団体、企業等）の情報を整理した見取図があれば、大変良い資料となる。
- 飯田委員
- ・これまで県と協力して空き家の解消や既存住宅の流通促進に取り組んできたが、インスペクションや空き家の管理代行制度はあまり活用されていない。
 - ・その理由は、中古住宅の場合は、立地する地域に魅力を感じて購入する方が多いためではないかと思う。
 - ・安心して暮らしていける地域づくりを進めることで、その地域や住宅市場の活性化につながると考えている。
 - ・不動産業界でも高齢化による中小企業の事業継承などが問題になっている。若者に選ばれるような業界になるように、業界団体として取り組んでいく。
- 大月座長
- ・住宅産業の現場では、若手の人材育成を共通課題として認識しているようである。大学の専門学部や工業高校の学生に対する支援も重要である。

○見守りサービス、空き家の利活用について

- 山本委員
- ・IoT機器による見守りや安否確認は、利用者に費用負担が発生するため、設置を断られることがある。IoT機器が設置されれば、孤独死の防止や職員の負担軽減にもつながるため、低所得者には金銭的な支援があるとよい。
 - ・地域包括ケアにおける高齢者サロンとして空き家を利用したいが、借りるときのハードルが高いと聞くことが多い。今は高齢者サロンのニーズが高まっているので、必要な時に借りられるシステムが早くできるとよい。
- 大月座長
- ・IoTを活用した見守りには機器の設置費用が必要となるため、県の取組としては、公的支援を行う方法や、メーカー間の開発競争を促す環境を整備する方法がある。
 - ・空き家は、一つの問題が解決すればすぐ貸出できるわけではないため、奈良県のNPO「空き家コンシェルジュ」では、相続などにより発生した空き家に関する一連の問題を、法律や不動産などの各方面の専門家が連携して解決している。
 - ・埼玉県内にも各地域に各方面の専門家がいるはずなので、そのネットワークをつくるとよい。

玉水委員 ・埼玉県老人クラブ連合会は、単身者高齢者の方に対してボランティアで電話での安否確認を行っている。大きな効果を上げていることから、老人クラブとこの活動内容をぜひ周知していただきたい。

齋藤委員 ・被災して応急仮設住宅に入居している人たちが、生活再建を進めるために、空き家を活用して安価に住まいを確保できるシステムがあるとよい。
・また、空き家に入居した被災者への心のケアも併せてできるとよい。

大月座長 ・福祉や被災者支援として空き家の活用を考慮しておくことは非常に重要である。
・災害時などにおける住宅提供について、県はどのような取組を行っているか。

事務局 ・災害時などにはおいては、県営住宅の空き部屋を一時提供している。
・また、住まい探しに親身になって協力してくれる不動産業者を「埼玉県あんしん賃貸住まいサポート店」として登録し、公表している。

大月座長 ・住生活基本計画では、空き家の活用方法のひとつとして、住宅セーフティネットが表現されるとよい。

○その他

藤本委員 ・県は、先進的な取組を行うNPOや市町村を支援するとよい。
・また、市町村のエリアに限定されている取組を、もう少し広域で行えるようにサポートするのもよい。
・例えば、高齢者の移動のように市町村単位では完結できない場面では、県の役割が求められている。
・空き家については、「親が施設に入っている」「親が亡くなった」などの理由で、「どうしてよいか分からない」「どうするか決められない」という人も多いと聞く。市町村の相談会に1度行っただけでは解決しない悩みもある。空き家の活用や処分といった直面する課題だけでなく、その後の生活なども含めて、継続的に複数回相談できる場があるとよい。NPOと市が協力して、こうした対応を始めている事例もあるので、県はその紹介やサポートをしていくとよい。

○まとめ

大月座長 ・国の示す新しい住宅産業のイメージについては、検討に値するものである。埼玉県内における住宅産業の担い手を整理し、資料を作成するとよい。なお、住宅産業の就業者の高齢化が進む中で、若手人材の育成は重要であるため、その視点も加えること。
・今の住宅産業には、生活福祉の視点が相当重要になってきているので、計画に記載すること。例えば、IoTを活用した高齢者の見守りに関しても、様々な方法があるの

で、具体的な複数の方法によって実現していくことが重要である。

- ・空き家問題については、関連する複数の専門家を派遣し、地域とも連携しながらワンチームとして継続的に取り組めるとよい。

2. AI・IoTの推進

○不動産業界の現状

- 宇佐見委員
- ・住宅におけるAI・IoTの普及は、思うように進んでいないのが現状である。理由のひとつとして、実際の生活の中では、その効果や利便性を実感することが難しいため、売り手が提案しにくいということが挙げられる。
 - ・また、購入者にもAI・IoTのセキュリティなどに対する不安があり、住宅を選ぶ決め手にはなっていないという印象である。
 - ・今後、5Gやコロナ禍における新しい生活様式の普及が進めば状況も変わると思うので、売り手としても勉強していく必要があると感じている。

- 飯田委員
- ・不動産業界では、一部の賃貸住宅ではセキュリティなどの遠隔操作が導入されつつある。
 - ・宅地建物取引業協会の会員が販売する分譲住宅においては、AI・IoTは現時点ではあまり浸透していない。

○その他

- 藤本委員
- ・県や市町村は、AIやIoTなどの先進技術を、居住者、ストック、まちづくりを豊かにするための道具のひとつと捉えた方がよい。
 - ・最終的には、居住者や購入者にそのメリットが理解されなければ、受け入れられないので、行政や業者の先端技術導入の取組によって実現しようとする社会のイメージ、生活者にもたらされるメリットも計画の中でしっかりと表現すべき。

- 山本委員
- ・他人と接することが苦手な人の生活支援などの場面では、IoTを導入することで支援が行いやすくなる可能性がある。
 - ・また、そうした事例を広く周知できれば、支援を受ける者だけでなく、支援する者の助けにもなる。

- 大月座長
- ・AIやIoTなどの先進技術の種（シーズ）だけではなく、その技術に対する需要（ニーズ）を把握することが重要である。

- 藤本委員
- ・AIやIoTのニーズを見つける上では、これまでの住宅政策懇話会の議論を見直すことも参考になると思う。

佐々木副座長・コロナ禍における大学のオンライン授業のように、技術を利用して初めて「意外と使える」と気付かされることもある。そうした気付きを得るためにも、ぜひモデル事業を実施してほしい。

- ・中小工務店に対しても、こうした気付きを与えられるとよい。

齋藤委員・家庭における福祉用として、介助ロボットやペットロボットの普及が進むとよい。

○まとめ

- 大月座長
- ・公営住宅の入居手続きなどにも言えることだが、A I ・ I o Tなどの技術を利用することで、行政文書や手続きを簡略化し、利用者の読解力や記述力に関わらず、平等にサービスを受けられるようにする必要がある。
 - ・公営住宅の空き住戸を活用してモデルルームをつくり、地元の工務店にI o T機器の設置やメンテナンスを任せることで、地元工務店にも普及が進むのではないか。また、この取組を通して、ユーザーやメーカーから経験や意見寄せてもらえば、より安価で便利な機器の開発にも活かすことができる。
 - ・県営住宅にZ E H技術を導入し、県民に体験してもらうなど、県営住宅を利用した新たな取組を検討してみてもよい。
 - ・スーパーシティの実現には、大胆な規制緩和が必要である。この規制緩和によって、一部の富裕層だけではなく、誰もが身近にA I ・ I o Tの恩恵を感じられるような仕組みをつくることが重要である。