

第7次横浜市住宅政策審議会第3専門部会「住宅ストック」(第2回)議事概要

日 時	令和3年8月31日(火) 15:00~17:00
場 所	WEB 会議方式
出席者	<p>部会長 : 伊香賀 俊治 (慶應義塾大学理工学部 教授)</p> <p>副部会長: 齊藤 広子 (横浜市立大学国際教養学部 教授)</p> <p>委員 : 岡田 日出則 (神奈川県宅地建物取引業協会 副会長)</p> <p>守屋 誠 (神奈川県県土整備局建築住宅部 住宅計画課長)</p> <p>オブザーバー: 青木 哲也 (一般社団法人 JBN 全国工務店協会 理事、一般社団法人神奈川県木造住宅協会 会長)</p> <p>池本 洋一 (株式会社リクルートSUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長)</p> <p>岩崎 祐一郎 (岩崎興業地所株式会社 代表取締役 専務)</p> <p>佐藤 建二 (一般社団法人 横浜市建築士事務所協会 理事長)</p> <p>竹内 昌義 (東北芸術工科大学デザイン工学部建築・環境デザイン学科長・教授・一級建築士)</p> <p>松浦 祐介 (住宅金融支援機構 横浜センター長)</p> <p>(敬称略、部会長及び副部会長以外五十音順)</p>
開催形態	WEB 公開
議 題	<p>1 住宅の省エネ化をめぐる直近の動向と他都市の取組について (資料3)</p> <p>2 横浜市内の民間賃貸住宅オーナーの取組について (資料4)</p> <p>3 横浜市における省エネ住宅施策の方向性について (資料5)</p>
議事要旨	<p>(主な意見)</p> <p>1 住宅の省エネ化をめぐる直近の動向と他都市の取組について</p> <p>○①脱炭素化の推進には、省エネルギーと再生可能エネルギーが2本の大きな柱である。このうち再生可能エネルギーについては、京都市が太陽光発電の搭載に関する説明を義務化している。この先進事例に学び、横浜市でも太陽光発電設備設置に関する説明義務化を導入してはどうか。</p> <p>②脱炭素化の推進は、健康や産業振興など多面的な側面を持っており、横浜市の中心的な施策と位置づけたうえで、断熱性能の水準について全国に先駆けて積極的に高みを目指すことを期待している。</p> <p>③横浜市郊外の人口減少や高齢化が進行している地域をモデル地区として、規制緩和を行うことも推進方策の一つと考えられる。(竹内オブザーバー)</p> <p>○先進事例の鳥取県では技術研修・事業者登録を進めているとのことで、横浜市でもぜひ取り組んでほしい。(青木オブザーバー)</p> <p>⇒地域の業者がG3レベルまで対応できるようになることは、重要な取</p>

組である。鳥取県はこれまで新築を対象としてきたが、今後、改修についても基準を設け補助を行っていく方向である。(伊香賀部会長)

2. 横浜市内の民間賃貸住宅オーナーの取組について

○賃貸住宅オーナーとして、

①高性能賃貸住宅を供給するモチベーションは何か、また、どのようなインセンティブがあると良いか。

②金融機関からどのような理解・支援が必要か。

③断熱・省エネ性能のほかに遮音性能についても賃貸住宅の基本性能として備えるべきと考えるか。(齊藤副部会長)

⇒①のモチベーションと②のインセンティブは相互に関連する。

①不動産市場では、建物の性能が適正に賃料に反映されないため、オーナーが性能向上のモチベーションを持ってないし、管理会社としても、オーナーに高性能賃貸住宅の建設を進言できない。オーナーだけでなく管理会社の理解も必要である。

②そのような市場に対し、例えば、建設費等の返済期間の長期化など、金融機関の融資条件が変化すれば、オーナーのモチベーション向上に繋がる可能性がある。

③木造の場合には、階上の音が階下に伝わってしまうことが課題である。なお、今回報告した事例では、遮音性能は別問題とした。(岩崎オブザーバー)

⇒高性能であることが市場で正しく評価され、家賃に反映できるようになるためには、住宅性能が「見える化」されることが必要である。また、オーナーにとってビジネスとして成立するよう、金融機関の理解も重要である。(齊藤副部会長)

○①断熱・省エネ化の手法として、窓・壁厚・床断熱・屋根断熱などのうち、建築家とオーナーは何を優先順位としたか。

②オーナーとして、どのような補助制度があると良いと考えるか。

③大手の賃貸住宅ポータルサイトに対し、アイデアや要望があれば教えてほしい。(池本オブザーバー)

⇒①建築家を信頼して技術的判断は全て任せ、オーナーとして予算管理に徹した。

②補助要件が、例えば「二重サッシにすること」「樹脂サッシにすること」など仕様規定であれば、オーナーにとってもわかりやすく、既存賃貸住宅の改修にも利用できるのではないか。

③大手メディアには、入居者の暮らしやライフスタイルといった側面から発信してもらえると、賃貸住宅を探す人の意識向上にも繋がるのではないか。(岩崎オブザーバー)

○住宅・土地統計調査で、「借家に住みたい」が「持ち家を持ちたい」を上回った。レンタカーやカーシェアリングの広がりのように、今後は、「所

有から賃貸へ」の流れが進むと思う。発表事例のような高断熱の家に住むことが、借家を選ぶ人たちの目的になっていくと思う。(岡田委員)

○今後の方向性として、横浜市の地図情報システム上への表示の提案(資料5 P14)があるが、オーナーとして有効と思うか。(守屋委員)

⇒仲介業者が客に勧めやすくなると思う。また、金融機関の融資判断にもプラスになるのではないかと思う。(岩崎オブザーバー)

○高性能住宅であることを、表層的なデザインではなく、建物自体の性能として持たせる工夫が必要である。また、新築供給の際はデザイン性も含めて差別化を図りやすいが、賃借人の入退去時のリフォームでデザイン性が損なわれる懸念はないか。(佐藤オブザーバー)

⇒発表事例の物件では、建築家と相談し、量産部材を使うことにより2回目以降の原状回復でも雰囲気やバランスが崩れず、陳腐化しないように配慮したデザインとしている。このことは、オーナーだけでなく管理会社も意識する必要がある。(岩崎オブザーバー)

3 横浜市における省エネ住宅施策の方向性について

※テーマ毎のため、順不同、発言分割

●横浜市の独自基準の水準について

○説明および資料によると「RC造は気密性能が十分保たれるため、RC造については気密の基準を設けない」ということだと思うが、例えば築40年程度の古いRC造では気密性能を保証できないのではという疑問がある。(佐藤オブザーバー)

⇒技術的なご意見を踏まえ、今後検討する。(事務局)

○推奨レベルをHEAT20のG2レベル(U_A 値 0.46以下)としているが、戸建ての2階建住宅はクリアしやすいが、横浜市に多くある3階建住宅では達成が困難と感じる数値である。これは、3階建ては外壁面積が大きいため断熱材の厚みを増すことができないこと、準防火地域が多く防火窓を使うため数値上不利になる、といったことが理由である。このような困難性に配慮して、東京都では U_A 値 0.7以下としたと聞いている。(青木オブザーバー)

⇒横浜市ならではの課題ととらえ、今後検討する。(事務局)

●横浜市の独自基準の普及について

○設定した基準を普及する段階においては、補助・融資・税制等の観点から非常に重要である。補助制度の説明はあったが、融資・税制についてどのように考えているか。(齊藤副部長)

⇒今後の検討課題と認識している。(事務局)

⇒市場でしっかり評価できるスキームになるよう、期待している。(齊藤副部長)

○誘導すべき水準として非常に意欲的であると思う。しかし、地元工務店

が多数を占める鳥取県や山形県等と異なり、横浜市は大手の建設事業者等が競合しているマーケット構造であるため、大手事業者等が横浜市の基準にあわせて事業者登録制度に参加してくれるか、また事業者登録制度が有効か、という点について、大都市の横浜市ならではの難しさがあると思う。(池本オブザーバー)

⇒本施策は省エネ化推進だけでなく、地域経済の活性化も目的の1つとしている。市内の中小工務店や設計事務所の能力が「見える化」され、マーケットの中で市民の選択肢となるようにこの登録制度を活用できないかと考えている。また、(仮称)よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムのような組織で、施策の有効性について検証していくことも考えている。(事務局)

○一般市民は耐震性への関心のほうが高く、省エネ性への関心はなかなか感じられない。そこで、省エネと耐震を合わせて推進することも考えてはどうか。

また、本市は地域特性が多様であることから、各区で独自の取組ができるように、区への予算化も検討してはどうか。例えば、木密地域では省エネ性+耐火性、あるいは郊外部では省エネ+宅地の安全性など、市の取組と区の取組を併せることも検討してはどうか。(佐藤オブザーバー)

⇒既存施策としてエコリノベーション補助制度があるので、ご意見のように、耐震化とのセットやバリアフリー化とのセットなど、合わせ技を誘導していきたいと思う。(事務局)

○鳥取県の年間着工数が3,000件程度に対し、横浜市は10倍の30,000件レベルである。この状況を踏まえると、地域の工務店も重要であるが、同時に大手事業者も巻き込んでいく必要があると思う。エリアの価値を高めることを追及していくようなモデルがつかれないだろうか。また、トッパップのために表彰制度があるとよいと思う。(竹内オブザーバー)

⇒トップの引き上げについて、例えば表彰制度についても、(仮称)よこはま健康・省エネ住宅推進コンソーシアムの中で考えていきたい。(事務局)

○①複雑な制度とせず、シンプルな制度としたほうが事業者にも普及しやすい。東京都のように仕様規定とすることも検討しても良いのではないか。

②本市のマーケットを考慮すると、市内外の設計者や施工者も事業者登録制度に含むことも検討する必要があるように思う。(松浦オブザーバー)

⇒①シンプルで分かりやすい制度が好ましいと考えており、また、事業者登録・認定・補助の効果的な組み合わせについても課題として捉え、今後検討していきたい。

②所有関係(賃貸、分譲、持ち家)や建て方(戸建て、共同)など、ニ

ーズにマッチする組み合わせを、コンソーシアムを通して研究していきたいと考えている。(事務局)

●既存住宅の改修について

○既存の共同賃貸住宅の場合、借入者の入退去の際に室ごとにリフォームを行うが、共同住宅の断熱水準は達成可能か、わかれば教えてほしい。

(岡田委員)

⇒改修の場合は、資料P9に示すように、個々の状況に応じて少しずつ性能を高めていくのが現実的と考える。(事務局)

⇒断熱は部分施工が可能であるが、気密性能は最終的に建物全体の改修が終わらないと測定できないため、達成が困難かもしれない。(青木オブザーバー)

●地図情報システムの活用について

○一般に家探しをする場合、大手サイト等に条件を入力して絞り、そのあとで場所を確認する流れだと思う。使う側の論理から考えて、市の地図情報システムは活用しやすいだろうか。(齊藤副部長)

⇒現在の横浜市地図情報システム「i マッピー」を活用し、住宅情報提供サイト等と連携しながら、市民が使いやすい形にしていくことを検討している。(事務局)

⇒自身の経験では、「i マッピー」は非常に便利なシステムであると感じた。ただし、賃貸住宅や共同住宅であれば登録希望があると思うが、(持ち家の)戸建て住宅には登録のモチベーションが無いのではないか。むしろ、住宅情報提供サイトとの連携を探ったほうが施策効果が大きくなると思う。(松浦オブザーバー)

●オーナー及び入居者のモチベーションについて

○省エネ住宅は、オーナーにとっては設備投資と利益・減価償却等のバランス、入居者にとっては光熱費等の削減などがメリットになる。行政や大手情報サイト等が、これらのメリットをPRしていくことが必要だと思う。(岡田委員)

⇒断熱化によって、光熱費のメリットだけでなく疾病予防の効果もあることを、しっかりと伝えていくことが重要と認識している。(事務局)

⇒岩崎オブザーバーには、入居者の光熱費等削減状況などを調べ、明らかにしてもらえることを期待したい。(竹内オブザーバー)

⇒入居者から「全体としてよくなった」という声を聞いてはいるが、数字として把握していない。今後のプロジェクトとして、太陽光発電パネルを搭載し電気料金定額制の賃貸住宅構想もっており、その実現のためにも数字の把握をしていきたいと考えている。(岩崎オブザーバー)

⇒住まい手からの情報だけでなく、設計者の力を借りて、ある条件の下での試算などがあると有効と思う。(守屋委員)

⇒住宅金融支援機構の融資期間は基本は35年であるが、長期優良住宅は耐久性を評価して50年としている。民間金融機関にも長期融資もある。今後、コンソーシアム等で検討する際に、情報提供していく。(松浦オブザーバー)

●表示や情報提供について

○新築・既存の枠を超えて、脱炭素を達成した住宅を、なんらかの方法で表示することが重要である。住み手のプライドをくすぐるような施策も考えてはどうか。(竹内オブザーバー)

⇒本日の検討は、新築も既存も横浜市の独自基準を目指していくという議論であるが、既存住宅の質は多様な中で断熱性能を高めるのは大変だと思う。私見であるが、例えば、全ての既存賃貸住宅を大まかに5段階で評価したうえで、次のステージに進むような方法でないと、高水準のラベルがつくのはごく一部となってしまう、その表示が普及しない。多くの物件をラベリングすることを前提とするならば、例えば築年数と窓の大きさといった簡単な指標でラベリングすれば、表示が普及し借り手の目安にもなると思う。横浜市のような大きな自治体で議論し、全国をリードしていけるとよいと思う。(池本オブザーバー)

○省エネの効果として快適性の表示があれば、入居を検討している人には有意義だと思う。(守屋委員)

●技術者育成について

○事業者登録制度によって技術者の研修を図ることが検討されているが、国が行った省エネ技術者講習の受講者や、トップランナー事業者であれば研修を免除する規定などがあると普及しやすいのではないか。市独自で制度をつくるのではなく、現行制度を上手に利用して制度構築するとよいと思う。(青木オブザーバー)

⇒すでに習熟している方ではなく、未習熟な方への技術力向上支援となるような制度設計としていきたい。(事務局)

●再生エネルギーの推進について

○本市は第一種高度地区斜線制限のかかる地域が多く、南面に大きな屋根を設けづらい事情があり、太陽光発電パネル設置に関しては、他の都道府県・市町村に比べて不利な条件である。設置したいが規制があつてできない、といったことが生じないように配慮してほしい。(青木オブザーバー)

⇒規制との関係も見据え、今後検討する。(事務局)

	<p>●施策全体について</p> <p>○省エネ対策の基本的な考え方について、意義・目的・方向性とも適切であると思う。また、誘導すべき省エネ性能の水準は妥当と考える。施策は、省エネ施策のパッケージとしてまとまっており、横浜らしい先進的な取組になっている。また推進体制としてコンソーシアムの設置を見通しており、これも施策効果が高まるものと思う。(守屋委員)</p>
<p>特記事項</p>	<p>—</p>