

令和 7 年度  
長野県住宅審議会（第 2 回）  
会 議 録

日 時：令和 7 年 10 月 27 日（月）午後 2 時から  
場 所：長野県庁特別会議室

長野県建設部

## 令和7年度長野県住宅審議会（第2回）

令和7年10月27日（月）

（建築住宅課 大林企画幹）

定刻となりましたので、ただ今から、長野県住宅審議会を開催いたします。本日の進行を務めさせていただきます建築住宅課企画幹の大林でございます。本日はお忙しいところ、本審議会に御出席いただきまして誠にありがとうございます。それでは会議に先立ちまして、建築住宅課長の佐々木よりごあいさつを申し上げます。

（建築住宅課 佐々木課長）

皆様こんにちは。長野県建設部建築住宅課長の佐々木でございます。住宅審議会の開催にあたりまして、ごあいさつを申し上げます。武委会長様はじめ委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、審議会に御出席いただきまして厚く御礼申し上げます。また日ごろより、住宅行政をはじめとする県行政の推進のため、御理解、御協力を賜り、重ねて感謝申し上げます。さて、今後人口減少が進む中、人口や世帯の構成が大きく変化することが予想されています。また、多様なライフスタイル、ライフステージを支えるため、豊かな住生活を実現できる環境整備が求められるところでございます。このような状況の中、本年9月に公表されました住生活基本計画現行計画の中間取りまとめ案では、「住まうヒト、住まうモノ、住まいを支えるプレイヤー」の視点から、住宅ストックの循環、脱炭素化、DXの推進など、2050年を見据えた新たな方向性が議論されているところでございます。こうした動きは、県の住宅政策にも大きく影響するものと考えており、今後も注視していく必要があると考えているところでございます。本日は、今年度2回目の審議会でございますが、前回に引き続き、長野県耐震改修促進計画の見直しについてや、新築住宅のZEH水準適合義務化などにかかる検討状況のほか、長野県住生活基本計画の見直しにかかる県民アンケートについてなど、次第のとおり、6項目を予定しているところでございます。委員の皆様からの忌憚のない御意見を賜りますようお願い申し上げまして、開会にあたりましてのごあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願いいたします。

（建築住宅課 大林企画幹）

本日の審議会には、現在7名の委員の皆様にご出席をいただいております。鈴木委員様、辻井委員様が御欠席でございます。なお、住宅建築施工分野の吉田委員様でございますが、御退任されております。現在、後任につきまして協議をしているところでございますので申し添えます。長野県附属機関条例第6条第2項に定めます委員の過半数の出席を満たしておりますので、会議が成立することを御報告申し上げます。次に、本日の審議会資料について御確認をお願いいたします。次第の裏面に資料の記載がございますが、本日の名簿、また資料1から資料6、資料2につきましては、資料2-1、2-2と2つになっておりますが、お手元に揃っておりますでしょうか。もし不足等ございましたら、事務局の方へお申し出ください。なお、本日はおおむね16時を目途に終了させていただきたいと考えてお

りますので、よろしくお願いいたします。

それではここからの会議の進行は、長野県附属機関条例第6条第1項の規定により武蔵会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

(武者会長)

はい。本日も委員の皆様、どうもありがとうございます。最近のニュースですと、住宅価額が、いよいよ全国平均でも年収の10倍を超えてきたっていうので、いよいよ日本の住宅政策も大きな転換期になるんでないかな、というような感じはします。今日の議題に直接関係するわけではありませんけれども、報告、協議等含め、皆さん、御審議をよろしくお願いいたしますと思います。それではですね、最初ですけれども、まずいつもどおり、本日の議事録の署名委員の方を御指名させていただきたいと思います。委員の名簿順からお願いしておりますが、今回は赤沼委員さんまでとなっておりますので、今日は、板谷委員さんと江口委員さんをお願いをする予定です。よろしくお願いいたしますと思います。はい。それでは早速ですが、会議事項の1番からいききたいと思います。「長野県耐震改修促進計画の見直しについて」ということで、事務局の方から御説明をお願いしたいと思います。

(建築住宅課 若林主査)

はい。私、建築住宅課指導審査係の若林と申します。よろしくお願いいたします。私の方からは、長野県耐震改修促進計画の見直しについて説明させていただきます。よろしくお願いいたします。着座にて失礼します。

右肩に資料1と書いてある資料をご覧くださいと思います。長野県耐震改修促進計画の見直しについてということで、こちらが概要になっております。1のところは、前回説明させていただきましたが、こちらの計画の法律的な位置づけ等を整理させていただいているものになります。簡単に説明させていただきますと、耐震改修促進法という法律がありまして、こちらの5条に基づいてこの長野県耐震改修促進計画を策定するものになります。その計画に定める事項ですが、建築物の診断、改修の実施に関する目標、施策に関する事項、啓発・知識の普及に関する事項、所管行政庁との連携に関する事項、耐震化のために必要な事項となります。こちらが計画の基本的な事項になっております。全ての建物の耐震化率等々がまとまりましたので、こちらにまとめさせていただいております。このⅢ期の計画ですが、計画期間は、令和3年度から7年度、本年度末までの5年間の計画として耐震化を進めさせていただいております。第三期計画では、住宅の目標をR7年度92%ということを目標にさせていただいております。実際の結果といたしましては、R5年度で86%となっております。こちらですけれども、H30からR5までに約3%の上昇ということで、R7で約87%ということで、こちらはⅢ期の目標には届かないというのが住宅の結果になります。そのほか、耐震改修促進計画の中では多数の者が利用する建築物というものがありまして、こちら、学校とかホテル等で階数が2または3以上で、延べ面積1,000㎡以上の多種多様な建築物がありますけれども、こちらの方が5年間で約1%上がっており、最終的には94%ということで結果になります。あとは、その中でも特に大きな建築物である要緊急安全確認大規模建築物というものがありまして、そちらは今年度末をもって97棟すべての耐震化を完了させるという予定でしたが、最終的には残り8棟とい

うのが結果になっております。最終的に、以上の結果を踏まえて、第三期計画は未達成となる見込みということが分かるかと思えます。

ページめくっていただきまして、住宅審議会ということで、特に住宅の方をメインで説明させていただきたいと思いますが、この結果を踏まえた長野県の課題ということで住宅を見ていただきますと、旧耐震基準で建築された住宅所有者の高齢化というのが、かなり大きな原因になっているのかなということ、先ほどもお話したとおり物価高騰等によって耐震改修費用が高騰している、あとは、能登半島地震で明らかになったんですけれども、中山間地域の耐震化率の低い地域の耐震化等々も、課題として多く挙げられております。昨年度ですけれども、能登半島地震を受け、県の方で実際に耐震化率の低い大鹿村さんのほうに専門家派遣事業というものをやらせていただきました。事務所協会さんと協力して専門家を派遣して、いろいろ調べたり課題抽出したりさせていただいたんですけれども、その中で出てきた課題としては、江戸だとか明治以前の建築年度の古民家だとか、あとはそういった中山間地域ですと、面積が大きい建物が多く改修費用を押し上げている、といったこと、あとは将来的に住宅を使用する見込みがないということで、なかなか耐震化に踏み切れないという課題が浮き彫りになったかなというのが、耐震化率が低い地域に専門家を派遣して分かったことになります。

そのほか、全国的な課題としましては、高齢化世帯の耐震改修にかかる資金の調達がどんどん難しくなっているといったことや、これはもう少し先になると思うんですけれども、平成12年以前に建築された新耐震基準住宅、要するにグレーゾーンというものの、その対応等が住宅の中で課題となっているということがあげられます。

そういった課題等を踏まえつつ、耐震改修促進計画の第Ⅳ期というものを策定していくことになります。計画期間といたしましては、来年度から12年度までの5年間の計画になります。計画の位置付けですけれども、前回と重なってしましますが、国の耐震改修促進法というものに基づいて策定する、あとは、県の他の計画がありまして、総合5か年計画、地域防災計画、住生活基本計画、といった計画に基づいて、そして、昨年策定された地震防災対策強化アクションプランというものに基づいて、この計画の目標等々を定めていくことになります。ページめくっていただきまして、こちらも前回少しだけお話させていただきましたが、基本的な考え方ということでⅢ期の基本的な考え方にプラスして、南海トラフ関係の反映、あとは先ほどお話ししました、地震防災対策強化アクションプランの基本目標である、「『地震災害死ゼロ』に挑戦」を踏まえた住宅耐震化の促進、高齢者世帯が居住する住宅の耐震化の促進というのを基本方針としてまとめていきたいと考えております。5番目からが、今後5年間どうしていくか、というものをまとめているものになります。耐震化を図るための取り組み方針ということで、住宅ですけれども、高齢者が耐震化しやすい環境整備、あとは町村部、中山間地域の耐震化率の低い地域の耐震化の促進というものを大枠として、取り組んでいこうと考えているところになります。（2）を見ていただきますと、具体的にどういったことをしていくのかということに記載させていただいております。ページが分かれてしまって申し訳ないですけれども、（2）のこのページの部分は、基本的には金銭的な支援制度になりまして、次のページに記載させていただいているのは、さらなる促進に向けた方策ということで、金銭的な支援以外の部分になっております。まずは、支援制度ということで、金銭的な支援制度がどうなっているか、という

のをまとめたものがこちらのページになっております。一般的に補助制度としましては、普及啓発、耐震診断、補強設計、耐震改修等への補助というのが一般的になっておりまして、国では、普及啓発、耐震診断、補強設計、改修等へ補助を行っております。県の方でも耐震診断、古民家の補強設計、耐震改修への補助を行っております。こちらの補助ですけれども、県では、住宅建築物耐震改修総合支援事業というものをやっております、平成 14 年度から順次改良をし続けてきているものになります。先ほど大鹿村等々で出てきた課題の中で古民家がありまして、耐震化がなかなか進みづらいというものもありましたので、今後 5 年間かけてそういった古民家等の耐震化の支援制度のあり方を検討していくということが支援制度の概要になっております。そのほかに、融資制度、あとは税制度っていうものがありまして、そちらの方は融資、あとは所得税と固定資産税の減税措置というのが現状も続いているので、今後もそういったものを使っていこうと考えているところです。

ページめくっていただきまして、耐震化のさらなる促進に向けた方策をまとめております。上から 2 つというのが、耐震化を進めるための普及啓発のための事業になっておりまして、1 つ目がさまざまなツールを活用した普及啓発ということで、こちら令和 6 年度から TVCM、SNS 等を活用した情報発信をやらせていただいているものになります。あと前回の審議会の方で御意見をいただきまして、高齢化が進んでいるということも踏まえ、福祉関係機関と連携した啓発というものをに入れて、今後、普及啓発を図っていこうかなと考えているところになります。次は、所有者の負担を減らす工夫というものですけれども、こちらの方はリフォームだとか省エネ改修、要するに耐震改修と併せて違うことをやるときの、そういったものがしやすい環境整備、あとは改修費用が高騰するということを踏まえて、耐震改修コストを下げる方法等の工夫ということで、こちらは県の方で改修事業者講習会というものをやっております、そちらも順次普及啓発させながら、コストダウンを図るということをやっていこうと考えているところです。あとは所有者の金銭的負担の軽減ということで、最初に、持ち出すお金が少なくなるように、補助金の受領を代理できる代理受領制度の導入であったり、昨年国の補正で出てきた高齢者向けリバースモーゲージ型住宅ローンの活用推進等々をやりながら、耐震化にかかる所有者の負担を軽減していこうと考えているところです。そのほか、住宅除却や住みかえ等の支援を行って耐震化という選択肢だけではなく、除却するそして建て替えといったことの支援、あとは、先ほど全国的な課題となっております、平成 12 年以前に建築された新耐震基準住宅の耐震制度の検証の周知等々を行っていこうというのが、今後 5 年間の住宅の耐震施策になると考えているところでございます。

この計画の策定スケジュールですけれども、現時点で原案作成段階でして、今後市町村の調整、庁内調整させていただいて、12 月、1 月にパブコメをさせていただいて、来年 3 月に策定、という流れで考えているところでございます。その下のところですが、前回の審議会の資料、これ以降につけさせていただいております「多数の者が利用する建築物の耐震化について」を出していなかったもので、こちらに記載させていただいております。耐震化率としては、94%ということで、その 94%がどのように上がってきたかということを、こちらに書かせていただいております。公共建築物は、98 から 99%、民間建築物は 88%か 90%に上がったということで、ほぼ、公共施設の耐震化が完了し、民間が上

ってきており、その結果としてこの94%になったというのが、この耐震化率になっております。右側にグラフをつけさせていただいておりまして、横軸が全棟数ということで、その用途の棟数になっており、縦軸がその耐震化率を示したものになっております。右側に行けば行くほど棟数が多く、右下に行けば行くほど耐震化率が低いというのがこちらから見てわかるかと思います。あと緑色が公共建築物で三角形が民間建築物ということで、見ていただくと、民間のホテル・旅館であったり、事務所・工場等々は棟数が多いんですけれども、耐震化がなかなか進んでいないというのが現状になっておりまして、今後こういったものの対応をしていくというのが今後の計画になるのかなと考えているところでございます。今回住宅審議会ということがありますので、一番意見を聞かせていただきたいというところは、耐震化を図るための取り組み方針の5番のところになります。どうぞよろしく願いいたします。私の方からの説明は以上とさせていただきます。

(武者会長)

はい、御説明ありがとうございました。これは第Ⅲ期の目標が未達だったということが大きな論点かなと思いますが、今、御説明あったように何で未達だったのかということと、これからどうすればいいのかという2点が特にポイントだったかと思います。やはり長野県特有の事情ですかね。例えば住宅であれば中山間地域の問題、いわゆる規模の大きい建築物に関して、これは観光業のところはかなり、グラフを見ると、低めというような感じがしますよね。こういったところも含めて、委員の皆さんからこれからどうすればいいかというところを重点的に伺いたいというところでしたが、どこからでも結構ですけれどもいかがでしょうか。それでは江口委員さんから。

(江口委員)

是非お願いしたいなというのが、今後の話なんですけれども、観光業をやめている方が結構いらっしゃって、住宅で使っていると。ただし、減築ができないというなかたちで、除却だけを見てるんですけども、減築などのところも考えていただければ減築すれば耐震改修できる、という大きさまでもっていければいいんですけれども、減築もできないってような建物が耐震改修されているケースが結構あるもんですから、できればそういったものを入れていただきたいというふうに思います。それで、前から私も言われてるんですけども、農繁期、農業の方々が物置で作業するところに、住宅にいるより、そこにいる方が多いと。そこで作業をしている最中に地震が起きて、この建物は大丈夫かというから駄目ですよって話をするとこういうのに対して何かできないのかと。今のところは自己資金でやってもらうほかないと、というように話しか出してないんですけれどもそういったこともちょっと考えて、特に住宅とつながっている物置のベースが、われわれのところが多いもんですから、そういったのも考えていただければありがたいかなというふうに思っております。それと、実は私どもの方に今、私のほうから、1室でいいから耐震改修と省エネ改修をということで話をしております。というのは高齢者の方々がお金がないということが一番で御子息様もあんまり出してもらえないような話なもんですから、それでは1室でもいいから自分が一番いる場所、そこを耐震改修と省エネ改修で市の方に補助金出せないかどうかっていうことで今検討してもらったりしております。是非

ともそういったのも今後考えていただければいいじゃないかなということと、もう一つが、一番これ、どこでもあるのかなと。空き家が土地の隣にあって耐震改修してないけど、これをそのままほっといても自分のうちだけやっても隣の家が倒れてきたら、これどうするんだ、って言われてるんですけども。特定空き家にもなってないような建物をどうしていったらいいのかなと、今私どもも困って悩んでるところです。

（武者会長）

はい、ありがとうございます。江口委員さんの今4つほど論点があったかと思います。いずれも重要な点ですよね。減築の話と、それから物置等の農作業スペースというものの扱い、それから部分的な改修ができるかどうかということと、あと隣接の特定空き家にならない未満の空き家の問題ですね。このあたりちょっと今、事務局の方でもしお答えできるところがあればお願いしたいと思いますが。

（建築住宅課 佐々木課長）

はい。御意見ありがとうございました。4点、質問をいただきまして、最初の減築の部分ですが、今の制度の中でも、最終的に耐震の評点が上がる改修であれば、減築の場合も補助対象になると思いますので、そのへんは耐震診断を行っていただく中で場合によって、住んでいるスペースが相当小さいとか、そういう話があるのであれば、御検討いただくこともあるかと思っております。それから、2番目の農業用物置の話がありました。物置自体は私どもの事業の中では、対象にはさせていただいていません。1日のうちのある程度の時間をそこで過ごすってということもあるかと思いますが、私どもで進めているものは、まず住宅になりますので、今、範囲を広げていくってことは難しいと思います。そういった建物の耐震化の必要性を御説明させていただくようなことは必要だと思いますので、そこは取り組んでいきたいと考えております。それから3点目ですが、シェルター的な話だと思います。部分改修のお話をいただいているということだと思います。やはり中山間地を中心に建物の規模がだいぶ大きいということがあって、耐震化がなかなか進まない要因の一つになっていると考えておりますが、私ども耐震補助制度を始めて以降これまで、住宅全体の耐震化ということで進めている関係がございまして、去年の能登半島地震による住宅被害を受けて、県独自の上乗せ補助等をさせていただいている状況でございまして、そういった中でまずは住宅全体の安全性を高めるというところの取組みをさせていただきたいと考えております。お話をいただきましたシェルター等色々あるかと思いますが、そういったところにつきましては、補助制度の対象にするというのが現状では難しいところではありますが、第Ⅳ期の計画の中には何らかのかたちで落とし込んで、啓発を行っていきたいと考えているところでございます。それから、空き家の関係の耐震化が進まない、という話ですが実はもう、耐震化率の中には空き家が含まれていないという状況でございまして、先ほどお示ししました約86%の耐震化率の部分には空き家が含まれていません。そういった中でも空き家の施策の方で市町村が、除却などを進めているという状況もございまして、そういったところでしっかり市町村と連携して、危険な住宅、特定空き家にならないようなものも含めてですが、市町村と連携して取り組んでまいります。以上でございます。

(武委会長)

はい、ありがとうございます。江口委員さんから何か。大丈夫ですか。はい。今伺った中で、特に3番目の部分改修のようなことっていうのはおそらくこれ数値を上げることに寄与しないんですが、この最終的な目標の地震関連死ゼロですか、これにはたぶん、直接的に関わる場所なので、県独自で何か考えるっていうところも実際問題としてはあるんじゃないかなっていうふうに、今伺って感じました。はい。ほかの委員さんからは、どうでしょうか。じゃ。

(板谷委員)

板谷でございます。ちょっと不勉強で正しい認識かどうか分からないんですけども、促進法の中の基本方針では令和7年までに耐震性が不十分な耐震診断義務付け対象物を、おおむね解消することが目標とされて、それで、耐震診断義務付け対象の建物っていうのは、要は安全確認計画記載建築物、その中に県で促進計画に記載された建築物が入っているということですよね。要するに、今回促進法の基本方針の目標も未達だったということになると思うんですけども、要安全確認計画記載建物の中に通行障害の既存不適格建築物が入っているわけですよね。で、その通行障害の方がどちらかというと近隣に及ぼす影響が大きいように思うんです。地震があったときに近隣の住民の避難の妨げになる建築物なわけですから、そこに住んでいる住民が命に危険があるっていうだけじゃなくて周りの人にも迷惑を及ぼすわけなので、ちょっとその度合いを強めるべき気がするんですよね。促進計画に記載された通行障害を及ぼす建物の方が、より危険が高いので、ちょっと指導助言のレベルを高めてソフトにお金を補助するというようなだけじゃなくて、場合によっては職員室に行きなさいみたいな感じで、指導をちゃんとしてやるべきなのではないかな。そのへんの度合いや優先順位をもうちょっとつけた方がよいのではないかなというふうに考えました。意見です。

(武委会長)

はい、ありがとうございます。特に通行障害の建物についての扱いということですが、これはいかがでしょうか。

(建築住宅課 若林主査)

御質問ありがとうございます。この要緊急安全確認大規模建築物というものですが、こちらは多数の者が利用する建築物、要するに、学校だとかホテルだとかそういったものの中で、5,000㎡だったり大きいものをこの要緊急安全確認大規模建築物と呼んでおりまして、こちらは、耐震改修促進法で義務付けられているものになります。先ほどおっしゃっていた、通行障害建築物ですが、そちらは、先ほど板谷委員がおっしゃったとおり、計画の中にそれを記載すると、診断義務付けになるというものになります。現状ですけれどもページめくっていただきまして、5番目の耐震化を図るための取り組み方針というところにちょっと記載させていただいておりまして、要するに、通行障害建築物の方ですが、今、県の計画の中で努力義務路線ということで耐震診断の方を、努力義



務路線ということをしていただいております、その診断を進めさせていただいているというのが現状となります。そちらの方を強化することになると、いろいろ調整が必要になるかなということで、今この場でできますとかそういうことは御回答しづらいんですけれども、現状はそういった認識でいただけるとありがたいかなというところになります。

（武者会長）

はい。まだありますか。これは、ここまでで。板谷委員さん、よろしいでしょうか。はい。これはなかなか全体の総合的なリスク評価とも絡むところなので難しいところだと思いますが、御検討いただければと思います。はい。ほかに、何か御質問ありますでしょうか。それでは小山委員さん。

（小山委員）

はい。いわゆる耐震化について高齢者の方の住宅が割とある、多くの高齢者の方は実際のぐらいその住宅にたぶん何年、何十年もお住まいになるか分からないし、資金的にも建築費が上がったり御高齢の方の収入の面もあって、耐震化がなかなか進まないということのお話がありましたが、例えばなんですけれども御高齢の方ですと、例えばその介護のための改修というようなもの、介護保険から住宅の手すりをつけるとかバリアフリー化を進めるとか、そんなようなちょっと介護が必要、要介護ですとか要支援の認定を受けたような方なんかは、その介護保険の方から資金をいただいて改修するようなケースがあると思うんですけれども、あわせて耐震化が図れてないものについては先ほど江口委員さんのお話じゃないですが、減築で対応するとかもしくはあわせて耐震化もそのときにですね、介護のための改修するときにあわせて耐震化も進めるとか、そういう福祉の方と関係があるでしょうけれども、パッケージをいろいろ検討いただくとよりスムーズに進みやすいのかなというふうに思いました。以上です。

（武者会長）

はい、ありがとうございます。この点について事務局から何かありますでしょうか。

（建築住宅課 佐々木課長）

はい。御意見ありがとうございます。私ども福祉との連携ってというのがすごく大事だと思っております。この介護保険の改修費用で耐震の部分が含まれるのか、含まれないかという話、すいません、今すぐに分からないんですが、啓発においても、福祉と連携した啓発は効果的だと考えておりますので、今回の資料の方にも記載はしているのですが、福祉の関係機関と連携した啓発というところに力を入れて御提案いただきましたようなパッケージで御提案できるようなことも検討してまいります。よろしくお願いいたします。

（武者会長）

はい、ありがとうございます。よろしいでしょうか。はい。ほかの点いかがでしょうか。はい、どうぞ。

(赤沼委員)

すいません。認識不足で申し訳ないのですが、長野県の方で古民家というものに対して、定義っていうのはあるんでしょうか。

(武者会長)

はい。何か、ありますでしょうか。これも市町村の現場的には、やっぱりそこがすごく気になる点ですかね。

(赤沼委員)

そうですね。やはり古民家っていう、空き家でもいいから古民家風のものが多いんですけども、そういうのを求められる方がすごく多いんですが、補助金があるというようなかたちの中で、古民家の定義というものがもしあれば市の方の参考にさせていただきたいと思ひまして、はい。

(武者会長)

はい。いかがでしょう。はい。

(建築住宅課 佐々木課長)

はい、ありがとうございます。古民家なのですが、私どもふるさと古民家再生支援事業という事業を行っておりまして、古民家の調査の専門家を派遣し、再生とか使い続けたいただくため、提案をさせていただくという事業がございます。その中で、古民家の定義としましては概ね昭和 20 年以前に建築されたものということで、概ねなんですけど、戦前の建物というそういう定義でそちらの方の事業を進めさせていただいております。

(赤沼委員)

ありがとうございます。

(武者会長)

はい。実際、そのあたりの建物がこの耐震化でもターゲットになるっていうところですよ。はい。分かりました。ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。はい。それではこの件については、私もこれ、特に住宅の方はこの耐震化率、もうそろそろ収束してくるところだと思うんですよ。そういう意味では、数字を追うのも大事ですけども、今、御意見出たような福祉との連携とか、減築、部分改修ですか、こういう、なんていうか、いわゆる実を取っているような取り組みっていうのがもっと大事になってくるような感じがしましたので、是非御検討いただければと思います。はい。

それでは、2 番目の方の会議事項にいきたいと思います。「新築住宅の Z E H 水準の適合義務化及び建築物への再生可能エネルギー設備設置の義務化に係る検討状況について」ということで事務局の方から御説明いただきたいと思います。

(建築住宅課 山田主査)

建築住宅課の山田と申します。よろしくお願いします。着座にて失礼します。私の方からは「新築住宅のZ E H水準（現行誘導基準）の適合義務化及び建築物への再生可能エネルギー設備設置の義務化に係る検討状況について」ということで資料2-1と2-2について説明させていただきたいと思います。よろしくお願いします。

新築住宅Z E H水準適合義務化及び建築物への再生可能エネルギー設備設置の義務化に関する検討状況について、現時点の進捗状況を主に説明させていただきたいと思います。まず資料2-1の2ページ目をご覧ください。まず条例改正に向けたこれまでの経過についてです。前回の7月の住宅審議会以降の状況でございますが、環境審議会に設置されました専門委員会において検討されてきた義務化の内容を、8月1日に開催されました環境審議会に報告をいたしまして、その報告書をもとに8月21日付けで知事あてに答申書をいただいたところでございます。答申書の内容につきましては、前回の住宅審議会でご報告させていただいたものから大きな変更はなく、義務化を推進するような方向性の答申となっております。主な内容は4ページ以降に掲載してありますので4ページ目をご覧ください。長野県地球温暖化対策条例の改正内容につきましては、3本の柱で構成されております。1つ目につきましては建築住宅課が所管します、新築住宅に対する誘導基準の適合義務化に関する事項でございます。2つ目の柱につきましては、ゼロカーボン推進課が所管いたします300㎡以上の新築建築物に対する再生可能エネルギー設備設置の義務化に関する事項でございます。3つ目の柱につきましては、両課の方が所管します、設計者から建築主に対する省エネ性能及び再エネ設備導入に関する説明義務に関する事項でございます。5ページから7ページに各事項における詳細な説明がありますが、前回も内容を説明させていただいておりますので、今回は説明を割愛させていただきたいと思います。各自内容を御確認いただければと思います。

ページ戻って恐縮でございますが、2ページをご覧ください。8月21日の答申を受けまして、9月に条例改正に向けた県民向けの説明会を県内4か所、伊那市、松本市、長野市、佐久市で開催してきました。そのほかにオンラインによる説明会を1回開催し、周知を図ってまいりました。また、10月までの意見等を踏まえまして長野県地球温暖化対策条例の一部改正について（骨子案）を作成いたしまして、現在パブリックコメントを実施しているところであり、御意見を募集している段階でございます。パブコメの内容は、3ページ目に記載してございます。3ページ目をご覧ください。骨子案については、資料2-2でつけさせていただいておりますけれども、こちらもまた各自でご覧いただければと思います。パブコメの募集期間につきましては10月10日金曜日から11月10日月曜日までとなっております。よりよい制度となりますよう積極的に御意見いただければ幸いです。また、本件のプレスリリースでの周知のほかに、建築関係団体様や経済関係団体様、ハウスメーカー様等にも御案内を差し上げておりますので、団体様におかれましては、会員様への周知についても御協力いただければと思っております。

最後に、今後のスケジュールの説明になります。8ページ目をご覧ください。パブコメ等でいただきました御意見等を踏まえまして、今年度2月の定例会に改正案を上程し、審議いただくことを想定しております。改正が認められれば、その後公告を行いまして、2段階での施行を検討しているところでございます。説明義務に関しましては、公布から1

年後の 2027 年 4 月の施行、Z E H水準の適合義務及び再生可能エネルギー設備の設置義務に関しましては公布から 2 年後の 2028 年 4 月の施行を検討しているところでございます。資料 2 関係の説明については以上でございます。

(武者会長)

はい。御説明ありがとうございました。こちら、いよいよもう仕上げの段階という感じになってきたと思うんですが、内容については前回御説明いただいたところですが、この間に何かありますでしょうか、これについて。先ほど、環境審議会の方には報告と答申があったということですね。こちら特に何か大きな議論があったわけではないという理解でよろしいでしょうかね。はい。いかがでしょうか。江口委員さん、お願いします。

(江口委員)

ちょっと教えてください。77 市町村でそれぞれの市町村の担当で建築知っている人は多いですか。私が知り得ているのは、建築知らない、ただ、こういう課を作って担当者をつけて、省エネ等こういったことをよく分からない人が担当しているケースが見受けられるんですけども、その人たちにいくら説明しても何の話をしてるか、その次の方、すぐ異動、というかたちになってっちゃって、建築知っている人がやってもらいたいということを私どもは、私の市には頼んでいるんですけど、全然そういうかたちにならないものですから、ほかの市町村は、どういった方々がこれ担当してるのかなと。で、市町村でどう進めていくつもりでいるのかを、パブコメとっても、いくら指導しても、本当に進むのかどうかっていうのが。市民に聞いても、なんのこと言ってるんだよっていうことをいつも言われるものですから。

(武者会長)

はい。ここまで専門性が高い議論になってきて、そういういわゆる市町村職員さんにそういう同じ専門性を求めるべきか、というような議論にもなってくるわけですけども、この点の視点の方で何かお考えがあればお願いしたいんですが。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。市町村の担当職員ですが、やはり市ですと建築の技術職員がある程度いる場合があるのですが、どうしても町村とか小さな市になりますと、建築技術職員がいないのがほとんど、という状況になりますのでそういった方にも分かりやすく説明していく必要があると思っています。今回の義務化につきましては当然市町村の建設する住宅にもかかわってきますし、再エネの方も同じですので、そういった中でまずは市町村にしっかり理解してもらいたと考えております。引き続き市町村の方には、建築専門の方ではないかもしれませんが、御理解いただけるように分かりやすく説明していきたいと思っております。

(武者会長)

はい。よろしいですか、江口委員さん。

(江口委員)

これは仕方ない、聞いてもね。

(武者会長)

実際、こういうことを進めるに当たって、この市町村の職員さんがどこまで、これやっぱり支障ありますか。

(江口委員)

あります。

(武者会長)

ありますか。

(江口委員)

毎年やっていて、これっていったい何のことをやってるんだよ、あんたたちの儲け仕事の話だよ、っていうその程度しか理解してないんですよ。義務化なんて話、新築住宅は義務化で、みんなそれぞれの設計士さんがユーザーに説明すればいいんですけども、私どもは脱炭素も国へ宣言しながら補助金を活用して、例えばの話でエアコン、省エネのエアコンを取り付けるのには補助金出しますよってやってるだけで、建物の中の改修工事、省エネのこともしないで、エアコンの補助金出しますよ、なんて、こんなばかなことやってちゃいけなくて、いくら市にいても、全然意味が分かってないから、国からの補助金が来たから、それを配分しなくちゃいけないんだってやってるから。話が通じないんですよ、そういったことに関して。

(武者会長)

なるほど。こういう市町村レベルで明らかに支障があるというような御意見ですよ。そうすると、やっぱりこのへんは県が主導で、ちょっと市町村に対してですかね。

(ゼロカーボン推進課 平林課長)

脱炭素の行政って、建築の専門的なこともそうですし、脱炭素全体のことをどう進めていくかっていうことを学びながらやっているっていう状況ですので、ただ市町村単位でみんな地域施策研究、この分野の脱炭素だとか、それは建築も含めてなんですけども、進めていかなきゃいけないっていう部分でちゃんと計画をつくってるんですが、たぶん委員おっしゃるとおりそれがたぶんうまく結びついていないんじゃないかと思います。これについては、県が指導するということではなくて、県がしっかり情報提供して市町村の知見を高めていくっていう部分でやっていかなきゃいけないと思ってますんで、その建築も含めた中で脱炭素行政のレベルアップっていうのは、県としても、できる限りのことはやっていくというかたちだと思います。

(武者会長)

はい。ということで、これちょっとこの件に限らず、かなり大きな根深い部分がいろいろあると思うんですが。

(江口委員)

雑談で、始まる前にちょっとお話させてもらったのが、市営住宅ですが、平成2年に建ったやつを、ちょっと私の方でU A値の方を調べたら、1.6 なんですよ。で、これがほかの市町村でも同じなんじゃないのかなと。で、市民にやれやれって言っても、だからといって来年はこれをちょっと踏み込んで、市の方に、市民に知ってもらうためにやろうじゃないかという話し合いをしてるんですけども、そういうかたちにでもしていかない限りは、この暖かさでいいやつは暖房だけあればいいやとか、ただそれだけで止まっちゃうんじゃないのかなっていうのが一番心配なものですから。これもほぼ 77 市町村同じようなことでもっと分かってもらえるようにすべきじゃないのかなと。暖かいところは別かもしれないけども、寒いところは特にそういったことをしていかないと、結露だとかいろんな問題もあるんで、お願いしたいなという話だったんです。

(武者会長)

はい。そういうことで、よろしいでしょうか。はい。ありがとうございます。はい。ほかに何かありますでしょうか。よろしいでしょうかね、はい。ちなみにすいません、県民向けの説明会の参加状況は芳しかったでしょうか、どうでしょうか。全体的な状況で構いませんが。

(建築住宅課 山田主査)

県下 4 会場での説明会とオンライン説明会の合計の参加者は 37 名程度だったと思います。

(武者会長)

はい。オンラインを含めて。

(建築住宅課 山田主査)

オンラインも含めてですね。

(武者会長)

オンラインを含めて 37 名。はい。

(武者会長)

これが多いのか少ないのかちょっと評価は分かりませんが。はい。いいです。はい。分かりました。はい、ほかいかがでしょうか。よろしいですかね、この件については。はい。それではですね、これでこちらの会議事項については終わりというふうにさせていただきたいと思います。

それでは次の会議事項にいきたいと思いますが、「長野県住生活基本計画の見直しにかかる県民アンケート」について、御説明をお願いしたいと思います。

(建築住宅課 阿部担当係長)

私は、建築住宅課建築企画係の阿部と申します。私からは資料3「長野県住生活基本計画（令和3年度から令和12年度）の見直しに係る県民アンケートについて」説明させていただきます。着座にて説明させていただきます。よろしくお願いいたします。

まず1ページ目をご覧ください。はじめに住生活基本計画について簡単に御説明させていただきます。この計画案は住生活基本法に基づいて、国と都道府県がそれぞれ策定することが定められております。国の計画、いわゆる全国計画は住生活の安定と確保と向上を図るため、基本的な方針を示すもので、都道府県はそれに即して地域の実情に応じた計画を定めることとなっております。また、全国計画では施策の評価や社会情勢の変化を踏まえて、概ね5年ごとに見直しを行うことが定められています。県では、令和3年度から令和12年度までの10年間を計画期間とする長野県住生活基本計画を策定し、現在進めているところです。今年度は、現行計画の見直しが予定されていることと、そして前期5年が経過することから、県が計画の見直しを行うこととなります。

続いて2ページ目をご覧ください。こちらは、現在の長野県住生活基本計画の内容になります。計画期間は令和3年度から令和12年度までの10年間、基本理念は「育まれた資源を次世代に継ぎ、持続可能な地域共生社会をめざして」というものです。基本的な視点としましては2050ゼロカーボン社会の実現、住まい方への大きな潮流の変化を踏まえた対応、多様な世代がささえあうコミュニティの形成が挙げられています。計画の目標は健康、安全な住まいづくりや、多様な変化やニーズへの対応、地域経済の発展など5つの柱で構成されています。また、今回の見直しにあたっては、本審議会の委員の皆様の御意見に加え県民の皆様にも幅広く御意見を伺いながら進めてまいります。

3ページ目をご覧ください。こちらは見直しのスケジュールになります。今年度は県民の住宅や住環境に関する意識やニーズを把握するため、県民アンケートを実施する予定です。既存の統計からでは分からない県民の声となる意識やニーズをこのアンケートを通じて調査分析し、次期計画の策定や目標設定する上での参考資料とします。来年度はパブリックコメントを通じて、さらに広く県民の皆様から御意見をいただく予定です。

なお、今回の審議会では、アンケート案の検討を行い、次回の審議会では結果報告とともに統計分析、意見交換を予定しております。来年度は1回目に諮問と方向性の整理を行い、2回目以降、計画の素案検討を受け最終的には答申をいただく流れとなっております。

4ページ目をご覧ください。こちらは、前回、令和2年度に実施した県民アンケートの目的と設計です。すいません。3点ほど修正をお願いいたします。住まいに関する県民アンケート前回調査の目的と設計等（令和3年度）となっておりますが、令和2年度です。また、(1)の調査は、平成27年度を初年度とする、となっているところですが、平成28年度を初年度とし、(2)の①の調査対象ですが、満20歳以上となっているところですが、満18歳以上と修正をお願いいたします。

前回調査では(1)の調査の目的ですが、この調査は、長野県住生活基本計画の見直し等にあたり、県民の住宅及び住環境に関する現状、意識、ニーズ等を把握し、基礎資料と

する目的で実施しました。(2)として調査の対象は、県内に住む満18歳以上の方で1,000人を抽出して行いました。なお、抽出方法としまして、WEBモニターのパネルから抽出し、調査方法としてWEB調査としました。また、(3)としましては年代、地域別が表のとおりとなっております。今回も、同様の設計で調査を行う予定です。

5ページ目をご覧ください。こちらは昨年度から進めている全国計画の見直しスケジュールになっております。今年の9月には、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会にて、全国計画の中間取りまとめ案が提示されました。今後、11月に素案、来年2月に案が示されて3月に閣議決定される予定です。6ページ目以降については、国の社会資本整備審議会の住宅宅地分科会による全国計画の中間取りまとめの案の抜粋を提示しています。特に住み替えやリフォームの重要性、若者・子育て世代への中核支援などが前回から加えて御意見が出されており、検討が必要な点となると考えております。詳細は資料をご覧くださいければと思います。

最後に今回御意見をいただきたい、住まいに関する県民アンケートの項目につきまして、17ページ目をご覧ください。平成27年度、令和2年度、令和7年度案の住まいに関する県民アンケートの設問の遷移になっております。令和2年度はコロナ禍により、住まい方の変化や、回答者負担軽減を考慮して設問数を減らしております。例えば、性別の項目は住生活に直接的に影響が少なく、過去の調査でも、クロス集計が行われていないことや、またほかの設問と内容が重複しているものについては、回答者の負担軽減をするため、集約するかたちで整理し、設問数を減らしております。なお、今回は新たに追加しているものとして、住み替えに関する質問です。これは、国の住宅宅地分科会で議論されている重要なテーマであり、県民の意向を把握するために設けました。具体的な質問としましては、20ページをご覧ください。問24では、高齢者になったとき、どのような住まいに住みたいかを尋ねます。選択肢は、自宅に住み続けたい、家族の家に移りたい、利便性の高い住宅、福祉施設の近くなど具体的な住み替え先を選べるようになっています。

引き続いて、25ページをご覧ください。問39では、今後10年以内に住み替えを考えているか、また、その主な理由を尋ねています。理由としては、独立、同居、結婚、転職、相続、住居費の見直しなど、生活の変化に応じた選択肢を設けています。そのほかの設問については、経年比較のため、原則変更せず、必要最小限の修正にとどめています。私からの説明は以上になります。今後の計画策定において、特にアンケート項目について、皆様の御意見をいただきたく、よろしくお願いいたします。

(武者会長)

はい、御説明ありがとうございました。冒頭で課長さんから、この間、社整審の中間取りまとめがあって、それを踏まえてのアンケート項目の見直しをということで、特に今日皆さんにお聞きするのは、17ページ、18ページのアンケート項目ですかね。はい。多くが継続の調査にはなってるわけですがけれども、今回、住み替えのあたりで少し新しい項目を追加した、ということでこのあたりを中心に御意見を伺えればと思いますが、いかがでしょうか。はい、それでは板谷委員さん。



(板谷委員)

冒頭のごあいさつで、武委会長からもお話がありましたけれども、最近急に住宅価格が、新築も含めて値上がりしているということで、数日前のNHKでも触れられていましたけれども、その主な要因がですね、短期間で転売する目的で買う人が多いと。実際に住むつもりは全くないという人が多くてそれで釣り上がっている、という指摘があつて、千代田区だったでしょうか、そういう転売目的で制限することを考えているということであります。それで、やはりそれは全国的にこれから問題になってくると思いますので、住み替えのアンケートはありますが、できればそのへんの実態をせっかくなのでアンケートで質問するのはいかがですかね。短期間で転売する予定があるかどうか。そのへんをちょっと入れておくと地域資料としてもいい資料になるのではないかなと思いました。

(武委会長)

はい。そういう投資目的のような意向があるかということですかね。もし何かありましたら、はい。

(建築住宅課 佐々木課長)

はい。御意見ありがとうございます。アンケートの選択肢に、そういった趣旨の項目を付け加えさせていただく方向で検討させていただければと思います。ありがとうございます。

(武委会長)

よろしいですかね。はい。ほか、いかがでしょうか。すいません、私から一つ聞きたいのが、この調査の調査方法なんですけど、WEBのパネルを使っていくということなんですけど、これってサンプリングってどんな感じでやってるんですかね。委託でやっているのか。前はどうかたちで。これ例えばWEBのモニターって、なかなか、こう、世代によってできる、できないだったら考えると思うんですけど、このあたりってどうされているのですか。

(建築住宅課 佐々木課長)

今回、委託業務で発注する予定で考えており、その中で年齢や長野県に居住していることを登録されている方が対象になるというイメージだと思いますので、先ほど担当の方から説明させていただきました地域バランス、それから年齢のバランス、そういったところを考慮してアンケートにお答えいただく方を選定していくということになります。

(武委会長)

なるほど。これ地域と年齢、バランス、もちろん取れると思うんですけど、委託の業者だと、これいわゆる登録者に対するパネルですよ。そうすると、すでに登録している人とそうじゃない人のバイアスって結構あるのかなという気がしないでもないですよ。こういうものに登録している方っていう、いわゆるバイアスですね。そこがちょっと少し気になる場所ですけども。はい。

(建築住宅課 佐々木課長)

前回からインターネットアンケートを採用させていただいております、おそらく会長さんおっしゃるように、登録いただいております方で、いろんなことに対する意識が高い方が多いと思いますので、そのへんをどういうかたちで評価していくか委託業者と相談しながら、検討していきたいというふうに思います。

(武者会長)

そうですね。方法はそれしかないとは思いますが、要は、県としてもそういうバイアスがあるということを認識した上で数字が見れるような意識があるといいなというところですね。はい。ほかはいかがでしょうか。じゃ、板谷委員さん、どうぞ。

(板谷委員)

先ほど申し上げた、もう一つ追加なんですけど、マンションに特化したアンケートではないので、どこまで含めるか問題ですけど、区分所有法が大改正されて来年ちょうど施行になりますので、その区分所有法の改正の目的となった問題意識とかが少し出るようなアンケートにすると、建て替えとか含めてですねそれもありいい資料になるのではないかなと思います。

(建築住宅課 佐々木課長)

予算の関係で、質問の数が増やせないというような状況がありまして、大変申し訳ございません。今の設問の中で言いますと、8の賃貸住宅に対するニーズの間32の中に賃貸住宅に関する設問がございますので、こういったところで、いただいた御意見を踏まえまして、内容を見直すことができるかどうかということを検討させていただきたいと思います。

(武者会長)

はい、よろしくお願いします。ほかはいかがでしょうか。よろしいでしょうかね。はい。それでは、今いただいた御意見を踏まえて、またアンケート項目の方、御検討いただきたいと思います。ありがとうございました。

続きまして、4つ目の会議事項になりますけれども、「長野県住まいの終活推進施策検討会議等について」ということで、御説明をお願いいたします。

(建築住宅課 笠原主事)

建築住宅課の笠原と申します。資料4の内容について、説明させていただきます。よろしくお願いします。

それでは資料4をお手元をお願いいたします。まず、はじめに、会議の目的でございます。本会議は今後団塊の世代の平均寿命が増大することにより、大量の空き家が発生する可能性が高いということを踏まえまして、空き家の発生を防ぐために長野県として、どのような取り組みが今後できるのかを検討することを目的としております。

現状の課題としましては、長野県内において移住希望者による空き家を活用したいとい

うニーズが多く見られる一方で、十分な相続がされていないこと等の理由により、空き家の中古住宅としての市場流通がまだまだ進んでいないということが挙げられます。2にも記載されているように10年、15年後には世帯のない住宅が必ず増えていくにもかかわらず、市場流通が進まないという状況が続いてしまいますと、空き家が放置され景観や治安の悪化、また周辺地価の下落等に繋がり、近隣へ与える影響がかなり大きくなってしまいます。今後空き家になる可能性がある65歳以上の住宅所有者、いわゆる空き家予備軍といったりしますが、その空き家予備軍に向け今のうちから住宅の市場流通を促す取り組みを行い、空き家の発生を防ぐ必要があると考えられます。このことから建築住宅課では令和7年度、今年度につきましては空き家予備軍を主な対象に空き家として残さない方法について模索していくために、検討会議を本日までに3回実施しております。

続きまして、会議で検討した内容についてお話をさせていただきます。次のページをご覧ください。これまでの検討会議の総括ということで、第1回、第2回の検討会議では図表のとおり、まずは住宅を流通させるためのさまざまな方法についてリストアップし、それらのメリット、デメリットを踏まえ、関係者、有識者などと意見交換を行いました。その結果、家族信託や遺言といった既存の制度の啓発や周知を重点的に進めていく方向性となりました。また、第3回は既存の制度をいかにして有効に周知・啓発するか、具体的に検討いたしました。

次のページをご覧ください。第3回で具体的に検討を行った方法としては、3つございます。1つ目は各種制度・サービスの見える化です。先ほど申し上げたとおりですが、まず空き家の発生を防ぐ家族信託などの各種制度・サービスについて、空き家予備軍の認知度がまだまだ十分ではないことから、住まいの終活に関する大規模イベントを実施し空き家予備軍に向けた啓発を行いつつ、状況に応じた相談先を紹介して、制度・サービスの見える化を図るということになっております。2つ目につきましては、福祉部局との横の連携ということで、市町村等もケアマネージャーや生活相談員といった空き家予備軍と関わりの深い方々に関しては、日々さまざまな相談を一般の方から聞いているところでございますが、その中で不動産とか住居関係の相談というところも少なからず受けているという状況にあります。しかし、不動産関係等の相談内容に関しては専門外というところもございますため、一般の方への十分な支援が難しい状況にあります。そのため、そういった福祉部局の方々に対して不動産関係の勉強会を行うことで、空き家にしないための取り組みについて、基本的なところを知っていただきもし何か相談があれば、是非専門業者につながりでもらえるような、そういった基本的な知識の勉強会を行う予定となっております。3つ目に関しては、同じく専門家と行政との連携ということで、具体的には地域おこし協力隊であったりとか、不動産業者だとか金融機関など、各地域で活動する上でプレイヤーといわれるような人たちと行政職員との勉強会を開催しようと考えております。この勉強会を開催することによって、ふだんの考え方、ほかの地域のプレイヤーとつながりが生まれ、意見交換をしながら、知識の確保、向上を目指します。現場のレベルをボトムアップさせることでより空き家の流通が増えていくことを目標として考えております。

以上のとおり、3つの内容について、空き家を発生させない方法として検討してまいりました。11月には第4回の会議が予定されまして、最終的なものについて、とりまとめを行うという予定になっております。

続きまして、未活用公有財産の公民連携による賃貸住宅の流通促進事業について御説明いたします。移住者ニーズの高い中山間地の賃貸住宅の流通を促進するために、県有・市町村有建物の公民連携による賃貸住宅としての活用を促進する事業となっております。現状と課題といたしましては記載のとおりでございますが、移住者の3分の1は、自然環境を求めて移住してくると共に、ハードルが低い賃貸住宅をまずは希望することが多いのでございますが、中山間地の山村地域においてはなかなか市部と比較すると、需要が少なく賃料も低廉になることから、民間事業者の事業リスクというものも大きくなるため、アパートなどの賃貸物件そのものがあまりない、存在していないというような状況でございます。その一方で、県内には使用されてはおりませんが解体コストがかさむことから、放置されている遊休公有建物が一定程度存在し、自治体は草刈り等の維持管理に苦心しているというような状況でございます。そこで、自治体が所有する公有財産を、民間の力を借りて賃貸住宅として改修等を行い、市場に流通させ移住者ニーズの高い中山間地の賃貸住宅不足を解消することを目指して事業を展開してきております。令和7年度は、市町村職員向けに、公民連携の県内の事例について勉強会を全部で4回行いました。具体的な整備や取組みについて理解を深めたところでございます。またアンケート調査を行いまして、市町村の感想であったりとかや、今後の見込みというところをまとめまして、次年度以降の事業展開の参考のために活用していくということになります。未活用固有財産の公民連携による賃貸住宅の促進事業についての説明は以上でございます。あわせまして資料4の報告とさせていただきます。ありがとうございます。

(武者会長)

はい、ありがとうございました。こちら報告ということで、資料4として一体ですけども本質的な何か2つ別のものがあるという感じでしょうかね。はい。こちらについて何か御意見等ありましたらと思います。江口委員さん。

(江口委員)

直接じゃないんですけども、空き家活用のことでお聞きしたいのが、結構、賃貸の場合は日本人が多いんですけども、売却の場合、外国人が結構われわれの方が、多くて、一番問題は何かっていうと、外国人が買って、やっちゃいけないっていうわけじゃないけど、自分の仲間同士、特にオーストラリアから来られる方は、なにせ結構向こうから仲間が来てるもんですから、その方々がわれわれから見て500万円以上の工事だなんて思うやつを、平気でやってるわけですね。われわれは、その建設業法にひっかかるんじゃないかと思う。そういった指導というのは、どういうふうにしてたらいいいのかっていう。今後こういう、賃貸もそうですし、そういったものに関して。非常に難しい問題だとは思んですけど。

(武者会長)

はい。これはちょっとこちらの項目というよりも、空き家政策全体に関する御質問だと思いますが、もしありましたら。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。今、お話いただいたものは、建設業の関係っていうことだと思います。建設業の許可が要る、要らないの話だったりするかと思いますので、私ども建設業法の方を所管するものが今日この場にはいないんですが、情報をいただく中で個別に対応させていただくことを検討していきたいと思いますので、お願いします。今、お話いただいたような話につきましては建設業法だけではなくて、例えば宅建業法とかですね、そういった部分でもいろんな問題があるかと思いますので、それぞれ私どもも実態の方を教えていただきながら対応していきたいと考えております。

(武者会長)

はい。よろしいでしょうか。

(江口委員)

はい。

(武者会長)

はい。ほか、いかがでしょうか。はい。小山委員さん。

(小山委員)

はい。これはPRでございます。空き家相談の関係なんですけれども、私たち宅建協会の方に国交省から依頼を受けまして、全宅連、全国連合会の方から要請がありまして、各それぞれの県の協会において、不動産無料相談所の設置をしてくれという依頼があります。長野県もこの向かいですけれども、宅建協会の事務局の中に不動産無料相談所というものを設置いたしました。ですので、この資料を見るとどちらかというと金融関係の活用の仕方、金融関係の方が多く検討されているような資料なのかな、というふうにお見受けしますが、実務的なところはですね、是非向かいの宅建協会のところに無料相談所がありますんで、そちらを一般消費者の皆様にあわせて周知いただければより話がスムーズに進むのかなと思います。よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

(武者会長)

はい。

(建築住宅課 笠原主事)

はい、ありがとうございます。ちょっとまだ来年度予算も現在査定中なので、どうなるか分からないんですけれども来年度以降、いろいろ大規模イベントとかも考えておりますので、是非その際に一緒に御協力いただけたらなと思いますので、是非お願いいたします。

(武者会長)

はい。ありがとうございます。

(江口委員)

是非お願いしたいのは、このリバースモーゲージ、これ東京の銀行にあるお年寄りが行って、われわれの都合で借りられるかといったら論外でした。長野市あたりだったら、市内のこれはいいけども、もう地方行ったら論外なんで、長野県バージョンので、是非お話していただきたいなというふうに思いますけど。

(建築住宅課 笠原主事)

はい。ありがとうございます。確かにおっしゃるとおり、なかなかできる場所とできない場所っていうのが限られてくると思いますので、そのあたりをよく検討してまいりたいなと思います。

(武者会長)

はい。ほか、何かありますでしょうか。

(田中芳委員)

同じく、PRみたいになってしまうんですけど、住まいのことで、やはりいろいろ、お金の関連っていうことで主に今、見せていただいた金融機関っていうかたちなんですけども、ファイナンシャルプランナーは、より中立的な立場で、偏りのないかたちで聞いて相談に応えたりすることもあるかと思いますが、そういったところでこちらも協力させていただけることがあればお声がけしたいと思います。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。

(建築住宅課 笠原主事)

ありがとうございます。是非、先ほど申し上げたとおりで、やっぱり相談会とかどんどんやっていきたいなと思っておりますので、是非その際には相談ブースとか設置して、ご参加いただければと思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。ほかはよろしいでしょうか。はい。では是非これはもう、FP業界、宅建業界、是非、連携しながら進めていただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

(武者会長)

はい。それでは、次の5番の議題ですけれども、これも報告ですね。「シンポジウム 独りじゃない団地について」ということで、説明をお願いしたいと思います。

(公営住宅室 堀田室長)

はい。長野県公営住宅室長の堀田と申します。私の方からは資料5、「シンポジウム 独

りじゃない団地 支えあいのネットワークをどう築く？」について、報告をさせていただきます。着座にて失礼します。

このシンポジウムですけど、松本市内にございます県営住宅で並柳団地という団地がございまして、管理戸数が約 600 戸、入居されている戸数がその約半分であるという団地になりました、こちらの空き住戸、これ 2 つの住戸ですけどこちらを活用いたしまして、昨年 9 月ですが、ボランティア拠点施設「みんなの居場所 並柳団地『なごみ』」が立ち上がりました。この取組みを基調講演ですとか、パネルディスカッションとして紹介することで、ほかの団地ですとか、あるいは地域の自治会等の支え合い活動の参考となることを願いまして、今回はじめて開催をしているものになります。県営住宅、公営住宅の目的外使用は御案内のとおり、住宅のセーフティネットという位置づけですので、もちろん本来入居者という方、いわゆる低所得の方とか、住宅に困窮している方ですが、こういった方々を本来入居者と言いますけど、そういった方々の入居を阻害しない範囲で空き住戸を活用するというのが、この公営住宅、県営住宅の空き住戸の活用ということで今取り組んでいるところでして、具体的には、今の「なごみ」もそうなんですけど、障がい者とか高齢者のグループホームですとか、あるいは、ほかにもですね、今回学生が利用するとかですね、国交省が目的外使用に関する通知を出してまして、本県もそれに準じて目的外使用による空き住戸の利活用を進めているところです。これも、その一つということで、次のチラシに記載しておりますが、2 会場に分けて開催しているところです。9 月 12 日には松本市内で開催をさせていただきましたが、約 60 名の方々に御参加いただいたところです。また、来月の 8 日土曜日の午後ですが、記載のとおり県立長野図書館の 3 階で、「信州・学び創造ラボ」というのがあるんですけど、こちらのスペースで開催をする予定でございます。もし、お時間があれば委員の皆さんも是非ですね、ちょっと御参加いただければなということで御案内させていただきます。あと、松本会場はもうすでに 9 月にやりまして、これについては動画を撮影しましたので、長野会場の開催が終わった来月ぐらいに、2 時間程度のシンポジウムでしたけど、YouTube で公開をさせていただきますので、御案内させていただきますと思います。お時間ある時に、是非ご覧いただき、こんな取組みがあることを御承知いただければと思います。この「なごみ」の取組みですけど、資料の後ろに、ちょっと写しで申し訳ないですが、「なごみ」のリーフレットを添付しております。この団体の立ち上げに当たっては、労働者協同組合ワーカーズコープ・センター事業団松本事業所さんや、松本大学さんが、長野県の県民参加型予算を活用して伴走支援を行っていただきました。具体的な活動内容につきましては、資料の 2 ページ目にも「なごみ」の写しをつけておりますけど、こちら 3 枚目に活動内容って書いてあるところにもありますけど、病院やスーパーへの付き添い、移動支援ですね、そういったものですとか、あるいは入居者のゴミ出しだとか、電球交換、草刈り等の家事支援といったもの、さらには、松本大学の学生さんが入ってますので、こちらでスマホ教室ですとか、あるいは別の講師の方に終活教室とか、入居者向けに役立つであろう学びの場の提供などを行っているところでございます。いずれの取組みも入居者ですとか松本大学の学生さん、さらには近隣の住民の方が有償ボランティアとしてサポートしております。このお互いが助け合おうという互助活動を通じまして、誰もが安心して、心豊かに暮らせる団地としたいという思いで始まった「なごみ」の取組みですけど、実はさまざまな課題ですとか失敗を乗り越えて現在に至っ

ている、という経過がございます。こうした取組みを、ほかの団地ですとか自治会の皆様にも参考としていただきたいということで、一人でも多くの方が、高齢化ですとか、孤独化、それ以外にも、子育て世代であれば子育ての悩みとか、いろいろあると思いますので、そういった課題に向き合って、できることから始めていただければありがたいと思いますのでこのシンポジウムを開催しているところでございます。ちなみに9月の松本会場ですけど、こちらに御参加いただいた方にアンケートをとらせていただきまして、「団地の課題を解決してきた背景を聞いて、持続的に継続していくシステムが作られつつあるというふうに感じました。」ですとか、「自分の住む地域も同じような課題がたくさんあるので、外部の団体とのつながりとか外の地域とのつながりを作りながら、自分のできることからやり出そうと思う。」とか、さらには「高齢者だけではなくて、母子家庭の方ですとか、そういった住む場所が見つからず困っている方もいるので、今後は県営住宅に若い人を入れることも、お互い様の生活ができるんじゃないか。」というような感想をいただいたところでございます。

実はこの取組み自体も、県民参加型予算という、県民と協働しながら事業を構築するための補助金を使っていたのですが、やっぱりですね、何でしょう、実は、県の目的とすると、単に高齢者対策とか入居者の対策というよりはですね、県営住宅に入居される方がどうしても高齢者の世帯が多いものですから、子育て世代だとか若い方々に入ってもらいたいという意識もありまして、いわゆる横文字で言うところの、ミックスドコミュニティを構築していくといいでしょうか、そのような目的で取り組んでおります。

今後ですが、このシンポジウムの開催を通じまして関心を持っていただいた方に、この「なごみ」の取組み、こういったものを関係者の皆様とともに共有させていただくとともに、さらに、もうちょっと突っ込んだ話を聞きたいということであれば、これも「なごみ」の方々と一緒に、個別に相談に伺って、おこがましい言い方ですけどアドバイスさせていただきたいと考えております。私の方からの報告は以上です。

（武者会長）

はい、ありがとうございました。はい、こちらは、そうですね。高齢の単身世帯の問題は最初、大都市圏で見出された問題だと思うんですけど、これがもういろいろ今もう地方でも真正面から取り組むべき課題になったということですよ。あと空き家活用という面からでも非常に興味深い取り組みかなとは思いますが。はい。何かお気づきの点があれば。江口委員さん、どうぞ。

（江口委員）

これとは直接関係ない、やった方がいいと思うんですけども、空き家がいっぱいあるということはもう一定の目的、県住としての目的が終わったってことですかね。入居者がそれだけその地域にはいなくなったってことですかね。

（公営住宅室 堀田室長）

そうですね、御指摘のとおり県営住宅も現在142団地ありまして、入居者がいない団地、あるいは1人とか数人しかいない団地もございます。だいたいその少ない、入居者がいな



いところ、あるいは空き家になっているところは中山間地というか、利便性が非常に悪いところが多いものですから、逆にこういった都市部、長野市とか松本市とか、そういった都市部はですね、ある程度入居者がいらっしゃいます。逆に毎年2度ほど統一募集というのを一斉にやるのですが、ほかにも随時募集というものもやっているのですが、統一募集っていうのは、年2回だけですが、その募集をかけるとやっぱり明らかに、如実に差があります。全く応募のないところがあれば、倍率が高いところもあり、そういった空いている住戸については、われわれも特に入居者がなくなった世帯については、さっきの資料4にもありましたけど、草刈りとか非常に管理コストがかさみますので、あるいは県営住宅の敷地というものも、やっぱり県有施設ですからその利活用というのを進めなければいけないという跡地利用も含めて考えなくちゃいけないので、除却していきたいのですが、お金が非常にかかってですね、われわれの努力が足りないと言われればそうなりませんが、予算ってなかなか確保できないというのがあります。それを何とかしていかなきゃいけないということで今やっているのですが、なかなか除却に要する予算の確保ですとか、マンパワーも含めて、ちょっと追いついていないところがあります。ただ、これもそういった問題意識で少しずつやってるということで、県営住宅の必要な管理戸数、これ県内の市町村営住宅を含めてなのですけど、実は5年スパンで推計をしますと、国交省のシステムがあって、目標供給量っていうのがあるのですが、それを必要なデータ、パラメータを入れて計算していくのですが、令和3年度から令和12年度までの10か年で、長野県の場合は、県営住宅と市町村営住宅で4,500減らさなければ、要するに過剰だという数字がでております。ただ、来年度になって見直すので、いろいろなパラメータも変わってきますので、人口減少社会でどうしても減らしていかななくちゃいけない、というのはおそらく出るだろうと思います。具体的にいうと、長野県営住宅は2,000戸、市町村住宅2,500戸減らすという、合計で4,500戸減らしていけないと、供給過多じゃないかっていうような数字は出てます。以上です。

(武委会長)

はい。公営住宅の役割がいろいろ変わってきてるということですね。県もずっとあり方については見直しをされていることかと思いますが、先ほどのマイクロフォン・セッションなんか見直しの一つのやり方かとは思いますが、はい。ほか、いかがでしょうか。よろしいでしょうかね。はい。もしお時間あれば、また11月8日ですか、長野会場の方ということで、お願いしたいと思います。ありがとうございました。

それでは、最後になりますけれども、6番目ですね、「改正住宅セーフティネット法について」ということで、こちらが御報告ということで情報提供ですかね。ということでお願いしたいと思います。

(建築住宅課 中島主任)

建築住宅課建築企画係の中島と申します。着座にて失礼いたします。

私からは、昨年度も情報提供させていただいた内容になりますが、今回、本年10月1日に施行されました改正住宅セーフティネット法につきまして、改めて情報提供させていただきます。

資料6をご覧ください。改正の背景と必要性ですが、高齢者をはじめとする単身世帯が増加しており、持ち家率も低下するなど、今後高齢者の賃貸住宅への入居ニーズが全国的に高まると想定されていることが、制度の見直しの背景にあります。また、居室内での孤独死や死亡時の残置物処理等の入居後に生じる課題への不安から、大家さんが単身高齢者等の住宅確保要配慮者の入居を拒んでしまうことがございます。こういった大家さんに対して、大家さんが賃貸住宅を提供しやすく、また、住宅確保要配慮者が円滑に入居できる賃貸住宅市場の環境整備を図るといったことが、今回の法改正の目的です。

改正について、大きく分けて3つございます。1つ目は大家さんと要配慮者の双方が安心して利用できる市場環境の整備となっております。これは、大家さん側で対処しきれない死亡時及び入居中のリスクに対し、環境を整備しようというものになっております。具体的には、終身建物賃貸借の促進ということで、終身建物賃貸借の認可手続きを簡素化しております。住宅ごとの認可から事業者への認可となりまして、住宅が届出というかたちに改正されております。また、居住支援法人の業務に残置物処理を追加することで、要配慮者の方が利用しやすいというところの利便性を図っております。賃貸保証業者の認定制度も始まっております。2つ目は、居住支援法人等が入居中サポートを行う居住サポート住宅の創設になります。居住サポート住宅はこれまでの住宅確保要配慮者ということのみをもって入居を断らないセーフティネット登録住宅に加えまして、居住支援法人等が大家さんと連携しまして日常の安否確認、見守り、福祉サービスへのつなぎを行う住宅となっております。居住サポート住宅の認定につきましては、福祉事務所設置の市区町村長等が行います。長野県ですと19市が市、町村は県での認定になります。また生活保護受給者の場合には家賃について代理納付を原則化しております。入居する住宅確保要配慮者につきましては、原則、認定保証業者が家賃債務保証を引き受けることとなります。

3つ目は住宅施策と福祉施策が連携し、地域の居住支援体制の強化をするというものになっております。国土交通省と厚生労働省が共同で基本方針を策定いたします。市区町村による居住支援協議会の設置を努力義務化しまして、住まいに関する相談窓口から入居前、入居中、退去時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携し、地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を促進いたします。以上が法改正の内容になっております。私からの説明は以上になります。

(武者会長)

はい、ありがとうございました。これは住宅セーフティネット法の改正ということがありました、ということなんですが、これについてはいかがでしょうか。よろしいですかね。はい。特に3点目の、居住支援体制って、重要なことだと思うんですけど、先ほどの江口委員さんの話にありましたけど、県とか市町村に、これの受け皿となるような余力があるかというあたりが、逆に非常に心配ではあるんですけどもね。はい。よろしいでしょうかね。

はい、それでは、今日予定した議事はこれで終わりになりますので、これで進行を事務局の方にお返ししたいと思います。

(建築住宅課 大林企画幹)

ありがとうございました。それでは事務局から連絡事項をお願いいたします。

(建築住宅課 泉建築企画係長)

はい。事務連絡となりますが、今年度の住宅審議会は3回予定しております。次の3回目は、来年の1月から2月頃で今計画しておりまして、日程等につきましては、現在照会させていただいているところです。決まり次第お伝えさせていただきたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

(建築住宅課 大林企画幹)

本日は武委会長様をはじめ、委員の皆様には長時間にわたる御審議をいただき、ありがとうございました。また、これまで御熱心な御議論いただきましたことをあらためて御礼申し上げます。それでは閉会にあたりまして、建築住宅課長の佐々木からごあいさつを申し上げます。

(建築住宅課 佐々木課長)

本日はお忙しい中御出席をいただきまして、また貴重な御意見をいただきまして誠にありがとうございました。各議題とも委員の皆様からちょうだいいたしました御意見を、今後具体的な取組みに反映しまして実効性のあるものにして進めてまいりたいと考えております。引き続き委員の皆様の御協力を賜りますようお願い申し上げまして、閉会のあいさつとさせていただきます。本日はありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

以上をもちまして、当審議会を閉会といたします。本日は誠にありがとうございました。