

令和7年度  
長野県住宅審議会（第3回）  
会 議 録

日 時：令和8年1月29日（木）午後2時から  
場 所：長野県庁議会増築棟第2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3回）

令和8年1月29日（木）

（建築住宅課 大林企画幹）

それでは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長野県建設部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、建設部長の栗林より御挨拶を申し上げます。

（建設部 栗林部長）

皆様こんにちは。改めまして長野県建設部長の栗林一彦と申します。今年初めての方ばかりでございますけれども、改めまして皆様よろしくお願ひいたします。

武者会長をはじめ住宅審議会の委員の皆様におかれましては、公私とも御多忙のところ御出席をいただきまして誠にありがとうございます。また日頃から住宅行政をはじめ県の行政の推進に御理解と御協力を賜っておりますことをこの場を借りて厚く御礼申し上げます。

日本の住宅市場は人口動態の変化ですとか物価や金利、建築コスト上昇など多くの要因が作用いたしまして、これまでにない構造的な転換期を迎えております。また昨年4月からの省エネ基準義務化により予定していた住宅の着工を前倒しといった動きもあったことから、今年度の新設住宅着工戸数は昨年度の同時期で約1割の減という状況となっております。国では住生活基本計画を見直しておりまして3月には閣議決定される予定となっておりますが、この国の計画は単なる10年間の計画ではなくて2050年を見据えて設定した目標に対して当面10年間で取組む内容を見据えたものとなっていくものになります。県におきましても国の計画の見直しを踏まえまして、来年度、県計画を見直すこととしておりまして現在県民アンケートを実施しているところであります。

本日は、そのアンケート結果の御報告をはじめ、長野県耐震改修促進計画の見直しの状況などを会議事項としております。今年度最後の審議会となりますが、これまで同様忌憚のない御意見を賜りますようお願いいたしまして私からの挨拶といたします。皆様よろしくお願ひいたします。

（建築住宅課 大林企画幹）

本日の審議会には、行政分野の赤沼さつき委員が所用により御欠席されておりますが、ほか9名の委員の皆様には御出席をいただいております。また、住宅建設（施工）分野の吉田様が任期の途中で御退任されまして後任として矢嶋様に委員をお願いしております。

す。それでは矢嶋様より一言自己紹介等をお願いできればと思いますのでよろしく願いいたします。

(矢嶋委員)

はい。長野県建設労働組合連合会執行役員で前任者の吉田から引き継ぎました矢嶋建築株式会社の代表取締役矢嶋一也です。皆さんよろしく願いいたします。

(建築住宅課 大林企画幹)

ありがとうございました。本日の審議会につきましては、長野県附属機関条例第6条第2項に定めている委員の過半数に皆様に御出席をいただいております、会議が成立していることを御報告申し上げます。

ここで大変申し訳ございませんが栗林部長は所用により退席させていただきます。

(建設部 栗林部長)

申し訳ございませんが、退席させていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

(建築住宅課 大林企画幹)

それでは本日の審議会の資料について御確認をお願いしたいと思います。お手元に資料をお配りさせていただいておりますが、次第の裏面に本日お配りしている資料を記載させていただいております。名簿と資料1-1、1-2、資料2、3をお配りしておりますが、お手元にお揃いでしょうか。もし不足等がございましたら事務局へ申し伝えていただければと思います。

なお、本日の審議会につきましてはおおむね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、どうぞよろしく願いいたします。

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項の規定により武者会長をお願いいたします。よろしく願いいたします。

(武者会長)

皆さんこんにちは。着座で失礼いたします。本年度最後ということで、今回は皆さんにも事前にお送りされていると思いますが、県民のアンケート調査と出てきましたが、こちらを見るとやはり明確に住民のニーズが変わってきていると言いますか、明らかにやはり新築一戸建てに対するニーズというのが、すごく下がっているわけですよ。我々とかそういう意味では、政策は県民のニーズの一步先をいかなければいけないので、そういう変化を踏まえた議論を、先を見通してやっていく必要があるなど改めて感じたところです。ですので、今日もよろしく願いいたします。

それでは本日の審議会のいつもの議事録の署名委員ですけれども、今日は順番でいき

ますと早速で恐縮ですけれども、矢嶋委員さん、あと小山委員さんのお二人にお願いしたいと思いますので、後ほどよろしくお願ひしたいと思います。

それでは早速ですけれども会議事項の1番ですね。「長野県耐震改修促進計画（第Ⅳ期）（案）について」ということで、まず御説明をよろしくお願ひします。

（建築住宅課 若林主査）

建築住宅課指導審査係の若林と申します。よろしくお願ひいたします。私のほうからは長野県耐震改修促進計画の案について説明をさせていただきたいと思いますのでよろしくお願ひいたします。着座にて失礼いたします。

右肩に資料1-1と書いてある「長野県耐震改修促進計画の振り返り」とタイトルが書いてある資料を御覧いただければと思います。一度、長野県耐震改修促進計画と現計画の振り返りの関係で説明させていただいたので、簡単に説明させていただきたいと思います。今県で策定しております長野県耐震改修促進計画（第Ⅲ期）の結果になります。この計画ですが、令和3年度から令和7年度までの5年間を計画期間としまして、住宅の耐震化率の目標をR7年度目標92%、多数の者が利用する建築物を95%、その中の大規模建築物を100%という目標を定め5年間事業を行ってきました。

ページをめくっていただきまして2ページを見ていただきますと、住宅の耐震化率がどう推移してきたかを記載させていただいております。こちらのほうですけれども、度々の説明になって申し訳ありませんが、令和5年の住宅・土地統計調査の結果に基づいてR5年の耐震化率を算定しております。R5時点で約86%というのが住宅の耐震化率になります。下のグラフを見ていただきますと長野県の住宅耐震化率の推移ということで、棒線で書いてあるところが5年ごとの推移になっております。H30のときは82.5%で、R5のときは86%ということで、おおよそ5年間で3%程度上がっているというのが今回の結果になります。実際にこの耐震化率86%というものなのですから、おおよそ県内の住宅戸数というのが82万5千戸ありまして、そのうちのこの赤い部分11万5千戸というものが耐震性がないということで、この86%になっております。この期間中には、アクションプログラムを市町村で策定させていただいて耐震化を加速させるということで市町村に働きかけをしてプログラムを作っていただき、37市町村から71市町村へ。建替え、住替えなど、長野県の場合ですと除却の補助制度の創設を働きかけまして、34から45ということで、順次県内の市町村でも各補助制度が受けられるようになってきているというのが住宅の振り返りになります。

次のページを見ていただきまして3ページですけれども、先ほどの目標95%としていた多数の者が利用する建築物というものなのですから、策定当時、93%から最終的にR7年度ですけれども94%ということで、5年で1%ほど増加したというのがこちらの耐震化率の推移になります。その中でも公共建築物のほうがほぼ100%に近い値を推移しておりまして、残りの民間建築物が遅れているというのがこの計画の振り返りの

概要になっております。

ページをめくっていただきまして、そのほかの目標等々、沿道建築物等、県有施設等の関係につきましては、沿道建築物は緊急輸送道路を努力義務路線として耐震化の普及啓発。県有施設は、県有施設整備プログラムというのを策定して県有施設の耐震性能の強化等を行ってきたというのが、この第Ⅲ期の計画の結果になります。能登半島地震後、県内の市町村ごとの耐震化率等々聞かれるようになりまして、右側のほうが県内の市町村の耐震化率の状況になっておりまして、県内でも90%を超えるところもあれば、町村部等といったところではなかなか耐震化が進んでいないというのが計画の振り返りになります。

以上の振り返りを鑑みまして、次の資料1-2を御覧いただければと思います。振り返りを基にこの第Ⅳ期の計画を検討しておりますが、次期計画は、基本的な計画の目的は変わらないのですけれども、計画期間をR8年度からR12年度の5年間にしておりまして、基本的な考え方としては南海トラフ地震防災対策推進基本計画等の反映だとか、あとは『地震災害死ゼロ』に挑戦を踏まえた住宅耐震化の促進等を加えて策定していくものになります。こちらの計画のポイントですけれども、特に住宅ですけれども高齢者の方が耐震化しやすい環境整備だとか、先ほど申し上げました耐震化率の低い地域の耐震化の促進ということをポイントに挙げて策定していくものになります。次期計画ですけれども「目標と主な取組」のところを見ていただきますと、住宅に関しては5年後のR12年の目標を92%。多数の者が利用する建築物をおおむね解消。公共建築物のほうはまだ残っているものを耐震化着手ということで目標を定めさせていただいているものになります。その中でも特に住宅ですけれども、耐震化を図るための施策ということで、支援制度といたしましては診断、設計、改修、除却等の支援の補助というものを継続しておりまして、今後5年間の間ではさらに地域課題に対応した支援制度を充実させていこうと考えているところになります。その他、耐震化の支援制度に合わせて方策を考えているのですが、能登半島地震後からですかね、継続して行っているTVCM、SNS等を活用した啓発であったり、あとはこちらの審議会のほうで御意見をいただいた福祉関係機関と連携した啓発。その他、最近の物価高騰等も踏まえまして所有者負担の軽減をする方法。あとはバリアフリー、省エネ改修と合わせた計画等をできる人材育成を今後5年間でやっていこうと考えているものになります。

ページをめくっていただきまして、この次のページからがもう少し詳細に記載させていただいているものになります。1枚目「1/5」と右下に書いてあるものは一度説明させていただいておりますので、次の「2/5」と書いてあるページを御覧いただければと思います。今回次期計画の目標等々定めさせていただいておりますので、建物用途としては、住宅のほうの目標を92%ということで前計画から据え置きさせていただいておりますので、多数の者が利用する建築物は、ほぼ現計画の目標を達成しているということで、次のステップとして「おおむね解消」を目指させていただいているものになります。

その中でも特に大きなもの、要緊急安全確認大規模建築物というものがあるのですけれども、こちらの目標は、R 7から据え置きで100%残り 8 棟をやっていくといったことや、あとは県有施設残り 4 棟、割増補強等々が終わっていないものがありますので、こちらの残りの 4 棟は耐震化着手ということを新規計画の目標として掲げさせていただいているものになります。

ページをめくっていただきまして、各目標を達成するための施策等をまとめているものになります。耐震化の支援制度ということで先ほど一番初めに説明したところは一枚にまとめたものなのですが、もう少し詳細に書いてありまして、先ほど地域課題にあった耐震化の支援制度充実というのは、例えば大鹿村さんとか最近県のほうも力を入れているのですけれども、明治以前に建築された古民家だとかの耐震化がなかなか進まないということで、そういったものに合ったような支援制度。あとは野沢温泉村さんのように豪雪地域の高基礎住宅だとか、こういった地域に合わせた住宅ですかね、そういったものの耐震化の支援制度というのを考えていこうというのが、先ほどの地域課題にあった耐震化の支援制度の充実というものになります。その他、右側に書かせていただいております、今、現状やっているものと今後やるものということで、今後検討していくというものの中に、白い四角で書かせていただいている福祉関係機関と連携した啓発であったり、リフォームや省エネ改修を合わせた改修計画の提案、あとは所有者負担を減らす工夫ということで、代理受領、改修事業者講習会だとかリバーズモーゲージの活用推進等々を行っていくというのが、先ほどの住宅の耐震化の方策の具体的な内容になっております。

ページをめくっていただきまして、次の「4 / 5」の4ページのところなのですけれども、こちらが多数の者が利用する建築物の耐震化を図るための施策ということで、大規模建築物の耐震化促進であったり、特に耐震化率が低いホテルだとか旅館等の耐震化促進のために避難施設となる耐震改修の補助等々を行って、多数の者が利用する建築物の耐震化を進めていこうと考えているところになります。

次のページをめくっていただきまして、緊急輸送道路の耐震化を図るための施策や県有施設の耐震化を図るための施策等々書かせていただいております、次期計画の中ですけれども、前回の審議会の中でベッド、シェルター等々のお話もありましたので、そういった防災ベッドや耐震シェルターの在り方というのを今後5年間で検討していこうかなというのを考えているところになります。

以上が計画のおおよその概要になっておりまして、次のページ、右下に参考1と書いてあるのが各建物用途の目標と実際の数値の推移になっております。一番上、住宅になっておりまして、平成30年から令和5年までで3ポイントということで、次のR 5からR 12までに92%にするということで、おおよそ6ポイント上げるということで住宅の耐震化率の目標を定めているものになります。

ページをめくっていただきまして、実際の耐震化率の推移と目標値の推移をまとめさ

せていただいております。順次上がっております、住宅の耐震化率ですけれども、当初計画で90%、Ⅱ期計画で90%としておりまして、現計画92%ということでR7の数値を目標として定めているのですけれども、次期計画ではそれを据え置いて92%という形で目標を定めさせていただきます。こちらの赤いところが耐震化率の目標設定になっておりまして、青いところが実際の耐震化率の推移となっております。現状のまま耐震化率が推移した場合ですけれども、R12の推計として考えられるのは90%ということで、残り2%の耐震性されていない住宅の不足を解消させるということで、この耐震化率の目標を定めさせていただきます。

以上が住宅の耐震化率の目標になっておりまして、現状この計画ですけれども、昨年の12月末から1月23日まで、パブリックコメントをさせていただきます。その中では特に住宅の意見が多かったのですけれども、例えばリバースモーゲージという制度が長野県では成り立つのかといった意見であったり、あとは各市町村ですかね、耐震化率が低い市町村においてはマンパワーが不足しているので、そういったところの支援が必要ではないのかといったこと、あとはグレーゾーンいわゆる平成12年以前に建築された住宅の対応はどうか等々といった御意見をいただいているところになります。こういった意見を踏まえまして、最終的に、3月に計画を決定させていただきたいと考えております。

本日、この審議会で、この目標だとか取組方針等について御意見があれば伺いたいということで今回説明させていただきました。以上で私からの説明を終わり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。第Ⅳ期ということで、いよいよ数値的には詰めベースに入っていくという感じですね。3月に計画ということですので、ここで最後に皆さんからぜひ、御意見を伺いたいところですが、いかがでしょうか。では江口委員さん。

(江口委員)

はい。私たちの建築士会で模型を、要は耐震改修したのとしていないのと同じ建物の模型を作って同時に揺らしてどうなるかというものを製作しております。これはぜひとも町村があまりされていないということなので、町村のほうで何かイベントだとかそういったのがあったら、そういうのを我々持って行ってこういうふうになりますよという話はできると思うので、ぜひともまたそういったことを御協力できる場所はしたいと思うので教えていただければと思っております。

それともう一つ。これが一番の話なのですけれども、耐震診断士が少なすぎるから耐震診断が、なかなかユーザーが頼んでもしてもらえないので工事ができないというよう

な形で、当社でも来年度に回し、12月にやっと耐震診断でした。うちでやらしてくれれば、早いのにそれが駄目なので結局市のほうに頼んだ診断士の方々がやってからではないと駄目だという。せっかく昨年あれだけ金額を上げてもらって、もう少しやっていただけなのかと思ったのですけれども、設計士の皆さん忙しいとき自分のほうに行っちゃって耐震診断のほうがちよっと遅くなったりとか、そういったケースがあり得るのでぜひともそういったことも何か方策を考えていただければと思います。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。2点ありましたかね。1点目はぜひ建築士会の取組みが素晴らしいと思いますので、官民連携で、特に先ほどパブコメでも町村はやはりマンパワーが足りないというお話もありましたし、実際市町村、やはり長野県過疎地域がかなり低いですね。ですので、そういうところに重点的にやる対策としてぜひお願いしたいと思います。もう1点は耐震診断の運用のところの問題ですね。もし県のほうで何かあればと思いますが。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。2点お話しいただいた中で、1点目につきましては、会長さんからもお話しいただきましたが、私どもも継続的な啓発ということが大事だと思いますので、市町村と連携しまして、イベントとか場合によっては学校に出掛けて行ってとかですね、そういったことも既にやっているところもあるのですが、もう少し広げていかれればと思っていますので、ぜひ、御協力をお願いできればと思います。2点目のお話なのですが、耐震診断士が確かに不足しているということで皆さんそれぞれお忙しい仕事がある中で、ボランティア的に活動していただいているという状況で、なかなか診断士の方が見つからないということが多くあるかと思います。組織的には市町村から診断士を派遣させていただいていまして、診断士の地域バランス的なことも課題になると思いますので、改めまして市町村ごとの診断士の登録状況とかを見ながら、建築関係団体の皆さんに御協力をいただき登録者を増やしていけるようなことを考えていきたいと思っていますので御協力をお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(武者会長)

はい、よろしいでしょうかね。

(江口委員)

はい。

(武者会長)

はい。ほかは何か。では先にすみません、辻井委員さん。

(辻井委員)

すみません私は、今はもうこの耐震改修をされていないお宅というやはり高齢者の世帯が多くなっており、その必要性を感じておらず、そのときは死ぬまでよ、みたいな話が多いのですけれども、そういったときに、改修をしないと危険なことだとか、今は補助があることはもちろん分かっている中で、これだけ金額が上がって今165万最大出る、これが補助額が50万から165万まで出るからという話であっても、一般の方、特に高齢者の方においては、それでどこまで改修できるかが分からないという話になるのですよ。ですので、一般の方に分かりやすく2ケースくらいモデルケースを入れて、例えばこういうおうちがあつて165万あつたらこれくらいの改修ができますよとか。もうちょっと足したらこれくらいまでできますよとか。そういったパッと見で、どれくらいでできるのかなというのが、一般の方たちが分かるようなチラシを作っただけだと説明もしやすいのかなと思います。

もう一つ、施工店さんからは、相談があつてもそれをどれくらいでできるかというのを提案するのに時間がかかると。それをこちらで設計士が設計するという話にはなるのですけれど、そこの前段階で説明するための。先ほど今、一般の方たち用にパッと見で分かるモデルケース2つのチラシみたいな話をさせていただいたのですけれども、それとは別に施工業者さん向けに、ちょっとした具体例がいくつもあるような、例えばこういうパターンだったらこういうみたいなパンフレットとか冊子とかをもし用意ができればそれを業者さん用に配る冊子。それと一般の方たちに、例えば市町村さんの回覧の会合誌みたいなところに入れていただくような分かりやすいチラシと、2パターンに分けていけば具体的に検討につながるのかと思つて。金額だけでは何ができるかが分からないというお話をいくつかお伺いする機会がございましたので、CM費というより、もう少し具体的に踏み込んだ分かりやすい、感覚的に補助金でどこまでできるか分かるものを用意してあげることで一歩先がいただけるのではないのかなと私は思つております。御検討いただければと思います。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。非常に重要な指摘だと思いますね。つまりこれは耐震について認識しているということと実際にアクションを起こすということの間に、むしろ壁があるという話ですよ。ですから、啓発活動も非常に重要なだけけれども、むしろその先の段階で実は今壁が存在しているのではないかということだと思つたのです。これは、残りのパーセンテージを上げるために結構肝だと思つたのですが、これに何かもしあれば。

(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。おっしゃるとおり、耐震改修が進まない原因であるところ、今いただいたようなお話はすごく重要なことだと思います。現在いろいろな方法で周知をしております、能登半島地震以降です、今年2年目になるのですが、あらゆる媒体を使った広報ということで、確かにお示ししているのは耐震改修の必要性とかそういったことになっておりますが、より具体的に分かりやすくなるような広報ができないかというようなことを引き続き検討させていただきたいと思います。次年度の予算を議会でお認めいただいたあとの話にはなるのですが、同じような事業を継続していきたいと思っていますので、その切り口の中で、しっかり検討して、今お話しいただいたようなことも含めて取り組んでいきたいと思っていますので、建築関係団体の皆様からどういったことが課題になっているかということも含めて意見交換させていただきながら進めさせていきたいと思っていますので、御協力をお願いできればと思います。よろしくお願ひします。

(武者会長)

はい、よろしいでしょうか。はい、小山委員さん。

(小山委員)

はい、ありがとうございます。質問なのですが、資料1-1の「4/4」を見ますと、耐震化率が進んでいない地域というのがオレンジ色っぽいで分かれていますけれども、ある程度予想はつくのですが、こういった耐震化率が進んでいない地域の課題というのはどういったものだと認識されているのかを教えてくださいたいと思います。

(武者会長)

はい、いかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

耐震化が進んでいない部分は、やはり町村部に多いと思っておりますが、その中でやはり耐震改修にはお金がかかるということが一番の課題だと思っております。それ以外にも高齢化が進んでいまして、先ほど辻井委員さんからもお話がありましたけれども、後を継ぐ人がいない住宅をどこまで改修するかというところで踏み切れないというような話もあると思っておりますし、それに加え町村部の住宅って住宅自体が大きな住宅が多いということがありまして、そういった住宅の耐震改修は、やはり全体をやるという話になりますとそれなりのお金がかかるということが課題になっていると考えております。

(小山委員)

はい、ありがとうございます。だいぶ耐震化率も進んできましたけれども、あとこの92%を目標に6%ですか、現状では。先ほどの御説明で令和12年にはなんとか2%上げなければいけないというような課題の中で、例えばこの耐震改修というのが県民の生命、財産を守ることということなのですからけれども、御高齢の方なんかはあと何年自分がこの家に住むか分からないのに、お金もないということもありますけれども、何年住むことになるか分からないのに、それだけお金をかけてやる気持ちが生まれるかどうかというような部分もあるかと思えます。計画の目的が県民の生命、財産を守ることになりますと、例えば先ほどの御説明の防災ベッドを設置したら、それもある程度耐震改修のカウントに入れていくとかですね。何かそういうちょっと見方を変えていかないと、この最後のこれから6%上げて行って、最後2%の差をどうやって埋めていくのかっていうところは、やはり相当厳しいものがあるのかなというのが実感でございます。

(武者会長)

はい。今の話で先ほどの建築のいわゆるモデル的なプランというか、あと、これはライフプランみたいなものにも関わりますよね。その辺がもう少し、何と云うのですかね、解像度を上げていくというのが最後の詰めのところでは重要だと思うのですけれども、今の点で何かありますか。では、辻井委員さん。

(辻井委員)

今、こちらでも書かれているのですけれども、今割と簡単、簡単という言い方も変なのですけれども、後付けで大きな改修をしなくても付けていくことで耐震性を上げるものがいろいろと出てきているのです。それを業者さんも知らない場合もあって、正攻法での壊してきちんと耐力壁や金物を入れるので100万ちょっとではどうにもならないというケースであっても、少ない金額でもできる改修というのがいくつも開発されてきているので、そういうことも含めて165万で例えば自腹を切らなくてもどこまでできるのだろうというものが必要なのではないかなと思った次第です。それが足りなければこれだけ出せばいいのかな、とかってというのが、チラッとでも手を出してもいいかなという目安になってくると高齢者の方々もやりやすいのではないかなと思ってのお話でした。すみません、補足でした。

(建築住宅課 佐々木課長)

はい、ありがとうございます。やはり御高齢の方でコストがかかるということがネックになっている方につきましては、辻井委員さんからお話いただいた低コスト工法というものを勧めるということを私どもすごく力を入れていまして、もともと壁を耐震化、耐力壁にするためには壁だけではなくて天井とか床とかを壊しながら工事しなければ

いけなかったものが壁の工事だけで済むとかですね、そういった工法も普及したいということで力を入れて取り組んでおります。その計算も診断士の方にしっかりしていただくことによってコストが落とせるということと、先ほどの165万円の助成と合わせてできるだけ本人負担がないような形で進められないかということを考えております。

最初の御質問の件ですが、やはりここまで来るとなかなか進められない、耐震化難しいよというお話もあるのですが、この2年ほど力を入れている啓発としましては、御高齢の方御本人だけではなく、その子供さんとかお孫さんとか、そういった方を交えて本当にそこを改修しなくていいのかということと家族で話し合ってくださいきっかけとなるような啓発をさせていただいているという状況がありまして、正月とかお盆とか帰省のタイミングを狙ってテレビの特番を組んだり、そういった取組はさせていただいております。その中でもやはり耐震改修の選択に至らないという場合があるかと思えます。昨年、長野県地震対策防災強化アクションプランを策定しまして「地震災害死ゼロ」という目標を掲げまして、これに基づいて取組みを行っていくということになりますので、まず、命を守るというのが大事なことということで、今回の計画の中に住替えとか、防災ベッド、耐震シェルターとかそういったものの啓発を、計画としては初めて盛り込ませていただきました。具体的には命を守る選択肢としてはしっかり説明をしていくことは必要だと思えますが、耐震改修で進めているということと能登半島の地震を受けて耐震改修の意識が高まって少しずつ進んできているという状況がある中で、そちらのほうの助成制度に振り替えるとか、そういったことがすぐできるかということとなかなか難しいかと思うのですが、命を守る選択肢としてしっかり話をしていきたいと思えます。耐震シェルター、ベッドについては、市町村によっては既に助成制度を持っているところもあるのですが、令和になってからはほとんど実績がないということで、普及啓発のやり方もあるのだとは思いますが、社会的なニーズと言いますか、そういったところも含めてしっかりと検討して取り組んでいきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。では先に、はい。

(鈴木委員)

はい、介護福祉士会の鈴木と申します。お願いいたします。ここの資料1-2のところの「3/5」のところに、耐震化のさらなる促進に向けた方策ということで書かれております。その中に福祉関係機関との連携した啓発ということで書かれているのですが、具体的にどんなことを考えていくのかということを知りたいというのが一つです。そして私が思うには、ここの資料1-1の「4/4」の地図のところに耐震化が進んでいない地域というところでやはり村ですよ。関係が多いなというのはここで見て取れ

るところです。やはりここも高齢化率がすごく高いような地域になっていると思いますし、先ほどから出ておりますけれども、やはり老齢世帯であったりとか、それとやはりこの先何年住むか分からないところにお金をかけるのはどうかなというところは確かにあるのかなと思いました。それでやはり福祉関係というところでは本当に高齢者向けのアドバイプランとかそういうものが必要なんじゃないかなと思います。なので、そこに声を届ける。こういうことを知らないという人もまだまだいると思うのですよね。なので、こういう施策を今やっているということだったりとか、そこへのアドバイスだったりとか、それをいろいろな福祉の、行政だけではなくて地域包括のほうであったりとかいろいろな機関を使いながら声を届けていく。変な話ケアマネであったりとかそういうところにもそういう知識を少し入れていながら声を届けていくというようなところも少し必要じゃないかなというふうに思いました。そうするところでもそこら辺の意識も高まり、また先ほどの家族も踏まえてという話もありますけれども、家族を踏まえてというところであれば、やはりそこら辺の福祉のところと一緒に考えていくというような流れも少し作ったほうがいいのかと思いましたので、そこら辺のところをまたどんなふう考えていらっしゃるかお聞きできればと思います。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。福祉との連携というのは特に今回審議会のほうからこちらの意見として反映していただいたところで、確かに長野県のこの地図を見ても、おそらくかなり耐震化率と高齢化率や人口減少率と相関が高いですよね。ですので、ちょっとこの辺についても何かありましたらお願いします。

(建築住宅課 佐々木課長)

御質問ありがとうございます。今お話しいただいた内容がすごく私も取り組むべき内容かなというふうにお聞きしたのですが、具体的にこれから何をやっていくかということを検討していくということになります。今いただいたお話をヒントに進めさせていただきたいと思います。やはり高齢者の方と接する機会は福祉関係の方が多いためと思いますので、そういった中で必要性を説明していただく。耐震改修ではなくても住替えとかそういう選択肢もあると思います。その住替えの選択肢なんかも含めていろいろと高齢者の方の状況に応じて提案をさせていただくようなこともあるのかなと思っております。元気な方は例えばシニア大学とかそういったところでいろいろな啓発活動をさせていただくようなこともあるかなと思いますし、これから検討を進めていきたいと思っておりますので、引き続き御提案いただければありがたいと思います。このお話につきましては、私どもでは空き家政策というものも進めているという状況があります。空き家のほうも、空き家予備軍と言われている近い将来空き家になるだろうというものを今後どうしていくかということを検討させていただく中で、そちらにつきましても、福祉部局と

の連携がすごく大事だということがありまして、そこに力を入れて進めていきたいと思っています。耐震化と空き家問題ですが、そういったものをどういう形で福祉部局と連携して何ができるかということをしっかり検討してまいりたいと思いますので、御協力をお願いできればと思います。

(武者会長)

はい、よろしいでしょうかね。まさに現場に一番近いのはやはり建築士よりもはるかにケアマネさんのほうが近いでしょうからね。その今言われていた部局横断的なところですね。そこをぜひお願いしたいと思います。それから江口委員さんお願いします。

(江口委員)

はい。今日答えなくても結構です。というのは先ほど出た話のところで高床式住宅、これ私どもも今一番困っているのです。当時は基礎としてみなしてくれたということで精度もない壁も、基礎という考え方なのですけれども、今我々は木造3階建てというふうに見ていて、耐震改修を1階からどうやったってできませんよと。だから、これを本当にやっていくためにどうしたらいいかまた工法等を教えていただければと思う。相当なお金がかかる。1階が鉄筋で、2階、3階が木造という。今は1階を使っているというケースが多いものですからこれをどうしていったらいいのか。一番困っているのです。

(武者会長)

これは私も初めて認識しました。これは数としては結構あるのですか。

(江口委員)

多いです。雪の関係で雪を一方向に落とすために、生活は2階、3階です。下が余っているというので車庫にするケースが多いです。だから今でみれば違反ですけれども、都市計画区域外だとかそういった問題があってそういうふうになっている。野沢などの先ほど話が出ましたけれども、これは私も頼まれたのですけれども、無理ですという話しかできなかったのですけれども。

(武者会長)

これは県のほうは何か実態的な認識はしているのでしょうか。

(建築住宅課 若林主査)

はい、一応1階部分がRCとか鉄骨で2階以上がたぶん木造という整理をして、上方層階の木造部分の評価と下層階のRCの部分の評価2つ合わせて改修していくしかないのかなというのが今の考えていることではあります。

(江口委員)

だから、1階スラブを持ってないのがほとんどなものですから、だからどうやってやるのだろうという。工法などまた何かいい方法があったら教えていただければ我々もそういったことで普及していくことができるかもしれませんので。

(武者会長)

はい、引き続き検討をお願いしたいと思います。ほかはよろしいでしょうか。いずれにしても今御意見いろいろと出ましたが、最後、何とか全体に網を掛けるという対策というよりは、今言っていたような、個別のピンポイントに対策を打っていくという段階に入ってきていると思いますので、ぜひその辺個別に検討いただければと思います。はい、ありがとうございます。

それでは次にいきたいと思います。次は、会議事項2番ですね。「長野県住生活基本計画の見直しについて」ということでまず御説明のほうからお願いしたいと思います。

(建築住宅課 阿部担当係長)

建築住宅課建築企画係の阿部でございます。本日は資料2「長野県住生活基本計画の見直しについて」に基づき県計画の中間見直しに向けて、県民アンケートの狙い、設計、速報結果のポイントを中心に御説明します。次年度の計画改正に向けて住宅を取り巻く情勢について委員の皆様から御意見を賜ればと考えております。着座にて行わせていただきます。よろしくお願いたします。

まず1ページ目を御覧ください。本計画の基本計画は令和3年度から12年度まで10年計画を計画期間としており、今年度で前期5年が経過しております。また令和8年3月には国の住生活基本計画(全国計画)の改定が閣議決定予定となっております。これに合わせて県計画も国の方向性と整合を図りながら見直しを進める必要があります。

続いて2ページ目を御覧ください。スケジュール(案)になります。今年度は県民アンケートを今月実施し、本日はその速報結果を基に分析、意見交換を行いたいと考えております。来年度は計画見直しの本格年度になり、1回目を5月ごろに諮問及び方向性整理。2から3回目を計画素案及び案の検討。4回目を1月ごろに答申していきたいと考えております。この間必要に応じて幹事会を開催し、素案作成後には県民からの御意見として、パブリックコメント、市町村などとの協議を実施していきます。

次に3ページ目を御覧ください。今回の県民アンケートは既存統計だけでは把握が難しい県民の意識やニーズを可視化することを目的に実施しました。次期計画の方向性の決定や数値目標の根拠とする狙いがあります。特に、住替え、省エネ、耐震、高齢期の居住、空き家などの施策に直結する論点を重点的に把握します。調査項目は(2)の調査項目のとおりとなっております。また経年比較を重視しつつ、住替えの設問も新たに追加しております。回収方法は調査対象を県内居住の18歳以上の方。サンプル数は1,000

人。属性割付は年代と地域で設定しました。方法をWEB調査で実施し、WEBモニター1万人以上のパネルから割付に基づき1,000人を抽出し実施しました。回収調整としまして18歳から29歳までで地域に人数の偏りが生じておりますが、同年代は地域バランスを調整して回収しております。調査期間は今月5日から19日まで行っております。

4ページ目を御覧ください。アンケートの回答者の概要になります。住まいの立地が「郊外の住宅地」が50.3%で最多。住宅の形態は「自己または家族の所有の一戸建て」で71.6%。世帯構成はおよそ8割が「家族構成」となっております。県内の居住像を踏まえた結果となっております。

5ページ目を御覧ください。5ページ目から13ページは選択肢の形式の回答を一覧にしています。ここからは特にポイントとなる設問を中心に御説明します。

6ページ目を御覧ください。まず問15新築購入時の重視する点です。前回委員から御指摘を踏まえて「資産価値が保たれること（将来的な売却のしやすさ）」を新たに選択肢として追加しました。選択率は5%で一定数のニーズが確認できました。全体の上位項目は「耐震、災害への強さ」58%、「断熱性能」51.6%が上位になり、「立地、利便性」が25.4%となっております。

続いて、省エネに関する項目です。7ページ目を御覧ください。問18では省エネ住宅とするための建設費の上乗せ許容額について「50万円未満」が41.3%で最多となりました。問19で省エネ住宅普及のために必要な支援としては「補助金、税制優遇」が44.7%、「コスト比較などの投資対効果の情報提供」39.6%と上位となっております。省エネ化への関心が高い一方、負担感や情報不足が行動の壁になっている様子が伺えます。

同じく7ページ目の問20、21を御覧ください。耐震補強をどの程度行いたいかについてでございます。「倒壊せず避難ができる程度の補強」24.9%、「全く壊れない」20.6%となっております。一方、「対策しない」も18.9%あり、その理由としては「資金不足」の37.7%と最も多くなっております。

続きまして8ページ目です。問22です。高齢期の不安としまして「住居費負担」が28.7%、「公共交通の不便」22.3%、「災害時の安全」18.8%が主な不安要素となっております。問24の高齢期の住替え意向については、最も多いのは「自宅に住み続けたい」ということで61.5%でした。

続いて9ページ目を御覧ください。問25で空き家について「治安、防災面の不安」48.7%、「維持管理コスト」36.8%が大きな不安要素です。問27の空き家の利活用が進まない理由は「資金不足」が32.5%、「所有者不明」が31.3%が上位となっております。

10ページ目を御覧ください。問28公営住宅についてになります。「現状維持」31.2%、「増やす」29.5%と県民の一定の需要が確認できます。問30が民間賃貸で重視する点です。「家賃」が57.7%、「立地のうち都市の利便性」が52.9%、「断熱性能」31.7%。問31の賃貸住宅の不満については「初期費用」が54.6%、「連帯保証人」が44.8%とあげら

れております。

続きまして13ページを御覧ください。問39の10年以内の住替え意向についてです。「意向なし」が37.7%、「分からない」が21.9%と慎重な姿勢が多い結果となりました。また、前回委員からの御指摘を踏まえて「転売のため」の選択肢を追加したところ、わずかですが0.7%の方が選択されております。

最後に14ページ目以降の前回調査です。平成27年度と令和2年度の前回調査との比較ポイントです。14ページの問9住まいの満足度について「良くなった」「やや良くなった」の割合が縮小し「どちらとも言えない」が47.5%と最大になっております。生活実感は中立化の傾向が見られております。問10自分が住みたいと思う住宅は「新築持家志向」は依然トップですが低下傾向です。特に「こだわらない」や「条件によっては中古でもよい」が増加しております。中古市場に対して一定の許容が見られています。

15ページ目の問12、13で住宅の構造、依頼先の選好としまして、問12の構造については「こだわらない」層が増加しております。問13の依頼先についても同様に特定の選択が「あまりこだわらない」が増加しております。以上が今回の実施した県民アンケートの速報結果となります。

19ページ目以降は、これまでの県の住生活計画の変遷や現在国で議論されている全国計画素案の参考資料を添付させていただいております。国の方向としましては、ストックの老朽化対策でありましたり、若者子育て世代の住宅支援、住替え・リフォーム促進、脱炭素上にありました省エネの推進、多様な居住変化の対応などを示されており、県計画の見直しにも直結する重要論点となります。本日の審議会ではアンケートの結果で見えた課題に対し委員の皆様の御経験に基づいて御意見や御助言を賜ればと存じます。私の説明は以上になります。どうぞよろしく願いいたします。

(武者会長)

はい、御説明ありがとうございました。このアンケート結果ですね。冒頭でも申し上げましたけれども、考えさせられる結果かなと思うのですね。つまり、長野県って持家率が高いほうだと思うのですけれども、それでもやはり木造の一戸建てで子育てをするという人生設計がかなり揺らいでいるということだと思ってしまうのですが、皆さん、いかがでしょうか。これは何か結論を言うというよりも何か委員の皆さんの考えるところを言っていただければと思いますが、いかがでしょうか。これはライフプランに直結するので田中委員さん、この結果を見てどういうふうを受け止めていらっしゃるか、お聞きしたいなと思ひまして。

(田中芳委員)

はい。こういうアンケートを見る機会は今までなかったので、一番びっくりしたのはやはり新築の住宅の需要というところですけども、今、何番だったか、ちょっと忘れ

てしまったのですが、平成27年の80何%とあったところから現在の低くなっているところ、これもまた驚きだったのですけれども、やはり費用が高騰したりとかというところで資金の手当が難しいというところで、やはり中古の住宅の需要が上がったりということもあるのかなというところと。あと先ほどどこかで、耐震のところでしたかね、耐震とかに断熱とかそういったところにお金をいくら上乗せできるかみたいな項目があったと思うのですけれども、予備用の資金が50万円も積めないくらいのギリギリのところまで皆さん検討されているのだなというところで、ライフプランも含めて、若いときからの人生設計、資金設計というところをよく考えていただくような機会をやはりもっと増やしていかないといけないなというところを感じました。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。今まさにおっしゃられた世代差というのかなり大きいと思います。また分析で世代差を出していくと思うのですけどね。今の20代、30代と50、60代以上はかなり認識が違うと思うので、この辺をぜひ今後分析いただければと思います。はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。はい、辻井委員さん。

(辻井委員)

あまりアンケートに関係ない話なのですが、私が住宅の設計の依頼を受けている中で、大体昔、本当に10年以上、20年くらい前の話になると、若い夫婦が来たときに大体予算は2,500万円みたいなことを言っていた層が、今は大体3,500万円かなという話になって、だいたい1,000万円以上ガンと上がっている感覚が私の中ではしています。そんな中でやはり新築には手が出ないという方、それでまた今回の法改正もあって、平屋のちっちゃいおうちの新築を選ぶか、もしくは空き家を買ってそこをリフォームするかみたいな話がととも増えてきているのですけれども、私のいま一番の懸念事項なのですが、最近町おこしなどでも古民家等をDIYで住宅や店舗などに改修される方も増え、一応建築士の方がついていた場合であっても、現行法に寄り添わない改修をされているケースを見かけることが増えました。これからは価格高騰もありどうしても中古市場がにぎわっていく中、そこに今新築にこれだけ法改正がかかり四苦八苦皆さんされていますが、リフォームや改修、ここの分野へもやはりきちんと整備をしていかないと怪しい物件が増えていくのではないかと。特に審査もなくできてしまう部分になるので、やはり法の抜け穴的に、私の目からは構造面でも法的にも心配なケースを結構目にすることが多いのですが、そこをどう言っているのか、どうしたものかという部分もありますので、そういった改修への基準や法整備を県でという話なのか国にという話なのかはよく分かりませんが、気を付けていかないと今後怖いと思っています。

(武者会長)

今の点いかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。住宅に関するご意見ということでとりあえずよろしいですかね。住宅の場合でも耐震性能であったり、それ以外にも内装制限だったりとか、いろいろ建築士さんでないと分からないようなことの規制がかかる場合というのがあると思うのですが、それがD I Yだとなかなかうまくいかないというお話だと思います。確かにおっしゃるとおりだと思います。法改正によって2階建ての木造住宅につきましては、こちらは大きな改修とか修繕をする場合には大規模な修繕、模様替えに該当する場合もあるかと思しますので、そのときには法に基づく建築確認で審査をさせていただくということになるのですが、そこまで至らないことも相当数あるというふうに思います。特に空き家を流通させるにあたって、できるだけ安く買って自分でD I Yできれいにしたいということが今後増えていくことが考えられますが、空き家の取引の中で耐震性能があるない、その辺の説明をしっかりといただいて買う方が分からない状態で買うことがないようにしなくてはいけないなというのがまず最初視点としてあると思います。それから、古い住宅の流通というのがしばらくまだあるかもしれませんが、昭和56年以降の良質なストックというのもこれから出回るようになるかと思しますので、空き家の中でも良質のストックみたいなものをできるだけ流通させて。どちらかというと耐震性能がなく古い不良ストックみたいなものは除却をするとかいう、そういうメリハリを付けたような対応も考えられるので進めていかななくてはいけないかなと思っていますので、それは市町村と連携してという話にはなりますので、いただいた御意見を参考に検討してまいりたいと思います。

(武者会長)

はい、いいですかね。ありがとうございます。ほかいかがでしょうか。はい、では江口委員さん。

(江口委員)

ぜひお願いしたいのが、こういう住環境を作るのは職人さん、先ほどのリフォームだとかそういったのは、職人さんは熟練の人でないとリフォームの関係、昨日今日勉強したのができるわけではないので、何年もかかってやるのですけれども、その職人さん不足というのが今長野県でも十分起きています。昨年も北信のほうで大型物件をやっている建具屋さんがもう全然いないとか、そういった話等が随分出ましたので、職人を育てる何かをしていかないと、住環境をああいふうにすればいい、こういうふうにすればいいと言っても、それが一年でできるような仕事ではないと思うので、ぜひとも何かそういった施策を考えていただければと思います。

(武者会長)

はい、今の点いかがでしょうか。このアンケートでもやはりこの地元工務店に依頼する率がガクッと下がっていますよね。その辺も含めてちょっとまた心配なところであるのですが、今の点何かありますか。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。建設業への入職者が減っているとか職人さんが不足しているという話は大きな課題として捉えておまして、建設部だけではなくて、この部局横断の中でしっかり今後も検討していかなければいけないというふうには思っているのですが、全体的に人口が減ってきているという中で、どうしても人材不足というのがどこの業界もある話だと思いますので、そういった建設業で何ができるかというようなところがありますが、しっかり取り組んでいって、私ども、地域の工務店があつて地域の景観形成だったり、そういったものが成立していくとと思っていますので、できるだけ地域の工務店の皆さんが仕事を続けられるようにということで、しっかり支援をしていくということを引き続き考えていきたいと思っていますので、よろしく願いいたします。

(武者会長)

はい、お願いいたします。ほか、いかがでしょうか。何か。はい、では。

(鈴木委員)

はい、お願いいたします。福祉のほうの関係でいきますと、8ページ、9ページのあたりのアンケート結果というものは、高齢になったときに住替えたいかと思うかというようなところ、やはり福祉のほうでも自分の家に住み続けたいというようなところが多いというのは、これはアンケート結果と同じだなと思いました。そしてやはり空き家を利用はしてみたいけれども、やはり自分の家に住み続けたいのでやはりそこがいいというような方が多いというふうに把握しておりましたので、こちら辺はこのアンケートもそんなふうに出ているなと思いました。先ほど住替えとかというような話も出たのですけれども、やはり耐震の関係で、耐震の本当に悪い家からまたいいところというところも考えてというような話も出たのですけれども、このアンケートを見るとやはり自分の家が一番いいというようなことになっております。また、高齢になって住みにくい家というものもあるのですよね。住みにくいからいろいろな改装をしたりとか、住宅改修ですね、そのようなものをしたりとかつていうところがあります。なので、やはりその耐震プラス住宅改修、介護保険のほうの住宅改修ということで、それだったらセットでもって考えていただくと耐震のほうにも興味が湧いて、もしかしたら、そこで耐震のほうもやっ払いこうということも出るのではないかなと思いました。なので、高齢になると耐震というよりは、本当に住む環境とか、その住みやすさ、本当に住みにくい

ところを直したいというほうが本当に主なのですよね。それプラス耐震というのも考えていけばいいのかなと少し思いました。以上です。

(武者会長)

はい、今の点、いかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。私どもも耐震だけというとなかなか進まないということは御説明させていただいたとおりなのですが、確かに御高齢の方のためのバリアフリー改修的なことが住宅の車椅子対応だったり手すりの設置だったりとかいろいろとあるかと思しますので、そういうものとセットで耐震化をするようなことも合わせてPRをさせていただければと思います。今後取り組む内容として耐震改修については、省エネ改修とのセットでとか、水回りの改修とセットでやりましょうというようなことを進める予定ではいたのですが、おっしゃるようにバリアフリー改修も有効な話だと思いますので、そこもセットで改修が進むようにということでPRをさせていただければと思います。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。アンケートだとやはり圧倒的に住替えたくないのですね、皆さんね。ですので、住み続けられる工夫というのは今おっしゃったように重要だと思うのですが、一方でたぶん世代が下るとおそらく住替えることが一つのオプションであるという認識を持っていただくのも重要なことだと思いますよね。はい。ほかにいかがでしょうかね。はい、では小山委員さん。

(小山委員)

ページで言いますと14ページですね。問10で自分が住んでもよいと思う住宅、これは会長さんもおっしゃっていましたが、だいぶ新築需要が落ちているということで中古の住宅、条件によっては中古の持家でもよいというようなところが増えてきているのか、そういったお考えの方も多くなってきているのかなというところなのですが、一方で問11ですね。中古住宅を選択しなかった場合、性能や状態の不確実性が一貫して最大の障壁ということになっております。私ども宅建業の立場から言いますといわゆる住宅性能評価というか住宅評価制度ですか、インスペクションというものがあまして、中古住宅を売買するような場合にはインスペクションという制度もあるのですが、これはなかなか活用する方がまだまだ少ないです。結局、費用負担として売り主が負担するのか買い主が負担するのかというようなところで、制度自体はあるのですが活用自体はそんなに広がっていないというのが実感です。そういった費用的な面とかがネックになっているとすれば多少そういった部分での公共的な補助ですとか、あとは空

き家バンクに登録になっている物件ではそういった多少補助があるかとは思いますが、けれども、そういったところも含めて、もう少し中古住宅、空き家の流通促進に寄与するようなものをお考えいただけるとありがたいのかなと考えています。

(武者会長)

ありがとうございます。今インスペクション絡みの制度というところでは何かありませんでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。長野県では中古住宅の流通を促すためにインスペクションと瑕疵保険ですか、それに対する補助事業を実施している状況はございます。継続的にやってきているというところはあるのですが、県がやっている理由としては、制度をしっかりと広げたいということで、制度を周知していくということでやらせていただいておりますので、まだ皆さんそういうことをご存じない方も多くいらっしゃるということであれば引き続き補助事業等を通じて制度のPRに努めていきたいと思っております。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。田中委員さん、何かありますか。

(田中一興委員)

県木連の田中です。

先ほどインスペクションのお話が出ましたが、昨日、知人の不動産業者から「耐震診断とインスペクションの両方をお願いしたい」との連絡を受けました。しかし、いざ調べてみると、どこが窓口で、どのような補助が受けられるのかが非常に分かりにくく、私自身も十分に把握できていないことを痛感しました。これらを一体化し、どのような制度でどう補助が出るのかを明確にできればと思います。

お客様からは「使える補助金は使ってほしい」とよくご要望をいただきますが、介護、耐震、省エネなど多岐にわたり、国、県、市町村と制度が分かれているため、実務者でも全容を把握するのは困難です。以前、信州ゼロエネ住宅の際には分かりやすい比較表を出していただきましたが、今後は部局を横断して、利用できる制度全体を一括で把握できるような資料等をご提示いただきたいと思います。

また、アンケート結果の14ページの問9です、「衣食住のうち、住環境は10年前に比べて良くなったか」という設問に対し、住宅性能の向上や補助金等の施策を行っているにもかかわらず、「悪くなっている」との回答が多かったことにはこの業界に身を置く1人として、大変驚き、ショックを受けました。この点については、さらに深掘りをしていく必要があると感じています。

この結果を受け、5年後には改善が見られるような施策を考え、実行に移していかなければいけないと思います。具体的なアイデアはありませんが、まずは産官学、そして行政の皆様としっかりと連携し、部局の垣根を越えた協力体制を築いていくべきではないかと考えています。先ほど申し上げた「分かりやすく、使いやすい制度設計や情報提供」も含め、皆様と協力し合って住環境の改善を前に進めていければと思います。

(武者会長)

はい、そうですね。かなりショッキングな、住宅性能はこれだけ上がっているのに、評価がドンと下がっているわけですね。これはなかなかどう受け取っていくか重要な課題ですね。ここについて、何かありますか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。これから細かく集計をしていくことになりますが、悪くなっていることはすごくショッキングな内容ではあるのですが、どの世代の方とか、どういう住宅にお住まいの方がそういう傾向があるのかとか、その辺が分析を進める中でももう少し見えてくると思いますので、そこをしっかりと把握した上で、少しでも5年、10年後に、この数字が上がっていくようなイメージで施策を打っていければと思います。それと補助金の関係、メニューがいろいろあって分かりづらいというところがあるかと思いますが、少なくとも建築住宅課のほうで実施している補助制度については、どのようなものがあるかということが一目で分かるようなものは整理していくように努めたいと思います。少しお時間をいただくことになるかと思いますが、しっかりと整理して分かりやすくさせていただきたいと思います。

(田中一興委員)

ありがとうございます。先ほどの深掘りした分析結果については大変興味がありますので、ぜひ後日、委員間や本委員会でも共有していただければと思います。また、情報を分かりやすく表示していただけるとのこと、佐々木課長、ありがとうございます。その際、県民の皆さんは「長野県」という一つの窓口として見えていますので、建設部の枠を超えた情報提示をお願いいたします。住宅の新築や改修にあたっては、林務部の県産材の活用や介護など福祉関係の制度もありますが、どのような制度が存在し、それらが併用可能なのかが本当に分かりやすくなれば幸いです。また、先ほどお話に出た人材不足については林業界も全く同じ課題を抱えておりますが、人手を増やすとともに、この産業に携わることが誇りになるような環境づくりを進めていければと考えております。引き続きよろしくをお願いいたします。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。田中委員さん。

(田中芳委員)

質問なのですけれども、問39の住替えのところで項目を入れていただいたという「転売のため」というのがあったのですけれども、都心では外国人の方がマンションを買い取っていかうとしてということで、本当に住みたい人が住めなくなっているみたいなことで、ちょっと規制が、かなり話があるかと思うのですけれども、私の住んでいる地域、マンションはもちろんですけれども、中古住宅も外国人の方が買って、いい具合にリフォームしてそちらは今現在のところは商売に使われているということで、その需要によって中古の住宅なんかは地域の割にすごく異様な高騰をしているのですけれども、地域の特殊な事情かもしれないのですけれども、県とかでは外国人の方の転売とかの目的による取得については規制とかされるみたいなそのようなことは検討くださっているのかなと思ひまして。

(武者会長)

はい、この点いかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

はい、御質問ありがとうございます。承知している範囲では、外国人が例えば不動産を購入することを規制するという動きは今のところなかなかないのかなと思ひています。市町村で考えていただくような話かなというふうに思ひますが、私が把握している範囲ではそういうことはないという状況です。空き家に限らず賃貸住宅のほうも外国人の方が借りることによって、賃貸住宅の契約の更新時に家賃が高くなってしまって住み続けることできないというような課題も聞いてはおりますが、民間の契約の話になるかと思ひますので、県内の市町村のほうでどんな取組ができるかということについては、今の段階ではお答えできるものはありません。

(武者会長)

はい。これは難しいですよ。かなり局地的な現象でもあると思うので。それが国なのか県なのか自治体レベルで対応すべきことなのかちょっと今なかなか。たぶん行政も困っている段階かなとは思ひますけれどもね。はい。ほかには、よろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは次の会議事項にいきたいと思ひます。3つ目最後ですけれども「長野県マンション管理セミナー実施報告」についてということで御説明をお願いしたいと思ひます。

(建築住宅課 矢澤主査)

建築住宅課建築企画係の矢澤です。長野県マンション管理セミナーの実施結果について御報告をいたします。着座にて失礼いたします。

長野県では令和5年度に長野県マンション管理適正化推進計画を策定し、町村部に所在するマンションの管理の適正化に関する目標を示しております。この計画に基づきマンション管理やマンション関連法の改正について周知、解説を行うことを目的といたしまして、長野県マンション管理士会の協力を得て、県として初めて「長野県マンション管理セミナー」を開催いたしました。本日はその概要と成果そして今後の取組方針について御報告をいたします。

資料3を御覧ください。開催の概要です。開催日は12月10日と12日2日の2日間、佐久合同庁舎と北信合同庁舎で実施いたしました。形式は現地とオンラインのハイブリット開催としております。対象者は町村部に所在するマンション管理組合や区分所有者、宅建業者そして自治体職員を対象といたしました。案内方法は記載のとおりとなっております。参加者の特性を把握するために事前申込制といたしました。参加結果ですがこちらの表のとおりでございます。両日合わせて少なくとも35名に御参加いただきました。表のとおりですが、オンラインの参加が多い結果となっております。

次にセミナーの概要について少しお話ししたいと思います。資料2枚目のプログラムに沿って概略を御説明したいと思います。まず、2番目の演題・演者というところを御覧ください。最初に県の建築住宅課のほうからマンション管理計画認定制度について説明いたしました。制度の概要、認定を受けるメリット、申請方法について説明を行いました。次に長野県マンション管理士会から分譲マンションにおける管理等について。それから令和7年のマンション関連法の改正、大規模修繕工事について順番に御説明いただきました。分譲マンションにおける管理については湯本様より、管理組合の役割、県内での相談事例、対応状況など具体例を交えて御説明いただきました。次のマンション関連法案改正の概要につきましては中野様より御説明をいただきました。こちらの内容が多いのでパワーポイントを簡単に御紹介したいと思います。

3枚目の資料を御覧ください。1点目は「管理の円滑化」です。真ん中の左のところですね。特に②番の集会の決議の円滑化に示してありますとおり、修繕などの区分所有権の処分を伴わない事項の決議は集会の出席者で多数決で可能となります。また、裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度が創設されました。2つ目が右側の「再生の円滑化等」です。①に示してありますとおり、一括売却や一棟リノベーションを建替えと同様に多数決で可能にしています。3つ目は下の黄色いところですが、地方公共団体の取組強化です。危険なマンションへの勧告や民間団体の登録制度で合意形成を支援します。この登録制度はマンション管理適正化支援法人の登録制度として令和7年11月28日より施行されております。中野様からは特にこの中で20年ぶりの改正となる区分所有法の内容につきまして具体例を交えて説明をいただきました。今回

の改正によりまして管理組合内の合意形成が進みやすくなり、外部専門家の活用や建替えの検討が行いやすくなることが期待されております。プログラムのほうに戻りまして、最後に齋藤様のほうから大規模修繕工事の概要につきまして、管理不全が招く事故や修繕の進め方、計画の建て方等について御説明をいただきました。

資料の1枚目に戻っていただきまして、セミナーの最後に質疑応答のセッションを設けまして、その中からリゾートマンションの区分所有者の方の発言がありましたので御紹介したいと思います。「私の住んでいるマンションは都市部に在住する所有者が大半を占めることにより集会の開催ができない。だから専門家への相談費用の負担決定もできない。問題意識を持っている自分が費用を出せばいいのかもしれないけど、それは違う。みんな自分の持っているマンションなのに関心ない人が多い。」こういったような現在抱えているような課題について、具体的な切実な声が寄せられました。マンション管理士会によりまして、こういった管理組合が機能しない場合には再建が困難でありまして、特にリゾートマンションでは組合運営が難しいケースが多いというようなことです。こういったケースに少しでも対応できるよう今回のマンション関連法の改正について周知することですとか、無料での専門家の早期活用を促し、仕組みづくりの必要性があると感じられました。

次にアンケート結果について御紹介いたします。開催後のアンケート結果はおおむね好評でした。回答者の属性は宅建業者、管理会社などが61%、マンション管理組合、区分所有者が39%となっております。満足度、理解度ともに「とてもよい」「よい」が全体の8割を占めております。代表的な声といたしまして「法改正の説明が分かりやすかった」ですとか、「県内の相談事例が参考になった」といった回答が寄せられました。また区分所有者を対象に他県の多くの自治体で行われているマンション管理士による無料相談会の利用意向を聞いたところ、回答した全ての方が利用を希望されました。アンケートの結果からセミナーだけでなくマンション管理士による相談機会のニーズが明らかになりました。今後の取組ですけれども、今後はセミナーの継続の開催に加えまして、個別相談会のニーズが認められましたので、こういった取組も進めていきたいと考えております。こうした取組を実施するために、先ほどお示した3枚目の国土交通省の資料の地方公共団体の取組の充実に触れられている民間団体との連携強化ですね。こちらの制度、マンション管理適正化支援法人制度については長野県でも運用の準備を進めております。専門的知見を有する法人と連携してマンション管理適正化に向けた取組を強化していきたいと考えております。また予算の確保状況にもよりまして、県内の町村部はリゾートマンションが多いといった特性を踏まえまして、今後のセミナーにつきましては、居住者が増加する夏ごろに今回と同様にリゾートエリアに近い県の合同庁舎での開催をオンライン併用で開催を検討しております。

まとめになりますけれども、今回のセミナーは県としては初めての試みでしたが、管理不全マンションの存在ですとか相談人数を把握する貴重な機会となりました。今後も

関係団体と連携しながらマンション管理適正化に向けた取組を実施してまいりたいと思います。以上で報告終わります。ありがとうございます。

(武者会長)

はい、報告ありがとうございました。報告ということなので、特に意見というよりは次年度に向けて何か御意見があればぜひ伺いたいところですね。板谷委員さん。

(板谷委員)

弁護士の板谷でございます。ちょっと質問というか意見なのですが、改正法の改正が4月1日に迫ってしまっていて、特に今回の改正は任意規定ではなくて強行規定が多いという、要するに法律に反する取り扱いは一切許さないという性質の改正でして、全てのマンションに関係する内容が多くあります。国土交通省からは管理規約の改正が皆さん必要ですというパンフレットが出ているのですが、長野県内では僕見たことがないのです。NPO法人経由で入手はしたのですが、見たことがなくて、これは分譲マンションを持っている人は全員知っていなければいけない内容なのですが、ほとんど周知されていないのです。4月の改正に間に合わせるためにはそろそろ総会の決議に載っていないといけない内容なのですが、どこのマンションもそういうことをやっている動きを聞かないのですよね。今回町村が対象でこういうセミナーをやったのですけれども、市を含めるとおそらく県内に600棟弱くらいしかマンションがないはずですので、できればこういう国土交通省のパンフレットとかを大量に仕入れていただいて県内に幅広く配布をしていただいて、周知していただいたほうがいいかなと思います。今回こういうセミナーに出てくださったマンションというのは意識が高いほうのマンションだと思うのですが、実際に小規模なマンションは自主管理のマンションが多くてこういうところに出てこない方が多いのです。そういうマンションこそ管理不全になる危険性が高いマンションですので、できればもうちょっとこちらからプッシュ型で促していくようなそういう活動をぜひしていただければと思います。以上です。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。この点いかがでしょうか。

(建築住宅課 矢澤主査)

ありがとうございます。今の御説明いただいたパンフレットなのですが、こちらは県にも先週国から届きまして、御希望があった市のほうには分けておりますので、それぞれの市からもマンションの管理組合等にも配布いただいているところかと思えます。ちょっと時間的にはあまりないのですが、あと、自主管理のマンションで

すね。県からも自主管理のマンションを中心にこちら昨日配布を行っています。ただ御指摘のあったとおり自主管理のマンションの中で、例えば今回このセミナーの案内を郵送で送ったにもかかわらず返送されてくるだとか、受取人が分からなくて戻ってきてしまうというところがありますので、そういったところは調査の必要があるかなとは思っています。

(武者会長)

はい。今の点で関連して長野県やはりこういう問題としてリゾートマンション、リゾート地のマンションが多いような記憶があるのですけれども、その話と今の返送の話は結構関係しますか。それともそれは特に関係ないでしょうかね。

(建築住宅課 矢澤主査)

郵送したときに管理組合理事長様宛というような感じで出しているのですけれども、集合のポストにそういったものがなかったりだとかという問題もどうやらあるようで、ちょっと実態が分からないのですけれども、その辺も実際にマンションを見てみないと分からないなというのがあります。それはリゾートマンションにももしかしたら特有かもしれないです。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。ほか、いかがでしょうか。よろしいですかね。これは、今回は報告ということですので、また引き続きということで進めていただければと思います。ありがとうございます。

それでは予定しておりました議事はこれで終わりになります。円滑な進行に御協力いただきましてありがとうございます。では事務局にいったんお戻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。それでは次に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。事務局の建築住宅課の泉と申します。よろしくをお願いいたします。本年度の住宅審議会は今回で最後になります。現委員の皆様におかれましては、令和6年、7年度の2年の任期となっております。現在、委員改選についての作業を進めておまして、公募につきましても先週23日に開始したところがございます。また、次年度につきましても、長野県住生活基本計画の見直しの年ということで先ほども話がありましたけれども計4回の開催を予定しているところがございます。連絡事項は以上になります。

(建築住宅課 大林企画幹)

本日は、武者会長をはじめ委員の皆様には長時間にわたり御審議また熱心に御議論をいただきましたことにつきまして厚く御礼を申し上げます。今事務局からも御説明しましたように現委員の皆様での審議は本日が最後となります。大変恐れ入りますが、皆様から一言ずつお願いできればと思いますので、よろしくお願いいいたします。

それでは名簿順に、江口委員様から一言ずつお願いできればと思いますので、よろしくお願いいいたします。

(江口委員)

2年間ありがとうございました。こういったことで皆さんの御意見等を聞かせていただき、私なりにいい勉強になって、また我々の会のほうに持ち帰っていろいろな話をしたいなと思います。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

続きまして、矢嶋委員様、お願いいいたします。

(矢嶋委員)

最後の会議だけの出席になってしましまして、なかなか内容が把握しきれなくて、発言もできなく大変申し訳なく思いますが、またこのような機会を通して学びがあればいいのかなと改めて思いました。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

小山委員様、お願いいいたします。

(小山委員)

大変ありがとうございました。お世話になりました。私もちょっと途中から交代ということでこちらの審議会のほうには加わらせていただいたのですが、先ほどの江口委員さんではないですが、本当にいろいろな立場の皆さんの御意見を聞く中で大変勉強になりました。また我々も住宅流通の立場からこの住宅審議会のほうの議論も注視しながら、よりよい長野県づくりにまた一助になればと考えております。大変ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

田中芳委員様、お願いいいたします。

(田中芳委員)

すみません。ありがとうございました。全く何て言うのでしょうか。専門外というかそういう分野だったので、ちょっとなかなか話についていくのが大変でしたけれども、あまりお役に立てる意見もなかったかなとは思いますが、ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

田中一興委員様、お願いいたします。

(田中一興委員)

はい、私4期8年やらせていただいたということが分かりまして今期で最後と、今日が最後ということになります。皆さんと意見交換させていただきながら、大変いい勉強させていただきました。本当に長野県の住生活が少しでもよくなるようにこれからも応援させていただき、我々も微力ながら協力させていただきたいと思いますので、今後ともよろしくお願いいたします。本委員会の御発展を祈念しています。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

鈴木委員様、お願いいたします。

(鈴木委員)

はい、ありがとうございました。福祉というところでは本当に生活とお住まいというところでやっているところではありますけれども、ここの場でもって本当に専門的な話が聞け、またいろいろと考えさせられることがたくさんありました。福祉の現場でも参考になるようなことも本当にありましたので、またこれも参考にこれからも頑張りたいと思います。本当にありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

辻井委員様、お願いいたします。

(辻井委員)

一番普段の業務に密接するお話ですので思わず日々思っていることをつい要望として出させていただいてしまいましたが、いろいろと皆さんの意見も聞いてよかったなと思っています。住宅の中でもそれこそ福祉の関係とか介護における改修においてもいろいろな面に関わってきますし、こうしてお話ができることはとてもよい機会でした。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

板谷委員様、お願いいたします。

(板谷委員)

ここで2年間参加させていただきましてとても勉強になりました。最後にちょっと心配だったのが、今日アンケート結果の中でやはり衣食住の中の住の満足度が下がっているということで、これは結局幸福度が下がっているということなわけですから、日本全国の満足度とか幸福度が下がっているのかなということで弁護士としてもちょっと危機感を抱いたところです。この会に出てマンションとかの関係にもやはり少し興味を持ちまして、御報告なのですけれども、昨年11月に武者会長のおられる立教大学が試験会場のマンション管理士の試験を受けまして、無事に合格いたしましたので、今後マンション管理士としてもいろいろなところで参加したいと思います。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

最後に武者会長様、お願いいたします。

(武者会長)

審議会というと大体しゃんしゃんな審議会が多いのですけれども、この今のメンバーは毎回予定時刻よりそこそこオーバーして終わるという、それくらい意見を皆さんに活発に出していただいているということだと思いますので、まずはその点を会長として御礼申し上げたいと思います。私は信州を離れて3年が経つのですけれども、やはり離れてみてよく分かるのは住宅政策って本当に地域によってかなり色が違うなという。中に住んでいるとあまり分からないのですけれども、東京から離れてみると住宅政策ってやはりかなり長野県固有の問題が、今日お話出ているのですが、ほとんどなのですよ。それくらいやはり地域に密着して考えなければいけない課題なのかなというのを改めて感じたところです。また委員の皆さん、この審議会の場だけではなくて、またいろいろなところで長野県の住宅政策に御活躍いただければと思います。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

皆様ありがとうございました。この審議会の開催にあたりまして様々な分野から御意見をいただき、また熱心に御議論をいただきましたことに重ねて御礼を申し上げます。ありがとうございました。

それでは閉会にあたり、建築住宅課長の佐々木より御挨拶を申し上げます。

(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、また貴重な御意見を賜り誠にありがとうございました。事務局からも御案内をさせていただきましたが、委員の皆様の任期がこの3月末ということで2年間本当に大変お世話になりました。皆様の中には引き続き委員としてお世話になる方もいらっしゃるかもしれませんが、今後もそれぞれのお立場で県行政、建築住宅行政に対しまして御意見をいただければと思います。今後ともよろしくお願いを申し上げまして、閉会にあたりましての御挨拶とさせていただきます。ありがとうございました。

(建築住宅課 大林企画幹)

それでは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。