

令和 8 年度
長野県住宅審議会（第 1 回）
会 議 録

日 時：令和 8 年 5 月 26 日（火）午前 10 時から
場 所：長野県住宅供給公社 3 階大会議室

長野県建設部

令和8年度長野県住宅審議会（第1回）

令和8年5月26日（火）

（建築住宅課 豊森企画幹）

若干時間が早いですが、皆さんがお集まりですので始めさせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

本日はお忙しいところ本審議会に御出席をいただきましてありがとうございます。ただ今から、長野県住宅審議会を開催いたします。私、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豊森と申します。本日はよろしくお願いいたします。

委員の皆様には長野県建設部次長の増澤より委嘱状を交付させていただきます。委員の皆様には大変恐れ入りますが、それぞれのお席まで増澤がまいりますので、その場にお立ちいただきまして委嘱状をお受け取りください。お受け取りいただきましたら御着席をお願いいたします。

（建設部 増澤次長）

「委嘱状 武者 忠彦（むしゃ ただひこ）様

長野県住宅審議会委員を委嘱します。

任期は令和8年4月1日から令和10年3月31日までとします。

令和8年4月1日 長野県知事 阿部守一」

どうぞよろしくお願いいたします。

- ・江口 信行（えぐち のぶゆき）様 以下同文でございます。
- ・小山 浩太郎（こやま こうたろう）様 以下同文でございます。
- ・田中 芳（たなか かおり）様 以下同文でございます。
- ・中嶋 章（なかじま あきら）様 以下同文でございます。
- ・鈴木 よし子（すずき よしこ）様 以下同文でございます。
- ・小泉 啓恵（こいずみ ひろえ）様 以下同文でございます。
- ・辻井 俊恵（つじい としえ）様 以下同文でございます。
- ・板谷 健太郎（いたや けんたろう）様 以下同文でございます。

（建築住宅課 豊森企画幹）

委員の皆様、ありがとうございました。2年間よろしくお願いいたします。

続きまして次長の増澤より御挨拶を申し上げます。

(建設部 増澤次長)

皆様、こんにちは。長野県建設部次長の増澤邦彦でございます。住宅審議会の開催に先立ちまして一言御挨拶を申し上げます。委員の皆様におかれましては、公私とも大変御多忙のところ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県行政の推進のため御尽力を賜っておりますことを改めて感謝を申し上げます。先ほど委員の皆様には委嘱状をお渡ししたところでございますが、本年度からの2年間の任期となります。審議会ですそれぞれのお立場から御意見それから御提言をいただきたいと存じます。

さて、住宅を取り巻く環境につきましては、物価や金利の動向、それから人口減少や世帯構成の変化、建築コストの上昇など複合的な要因によりまして大きな転換期を迎えております。こうしたなか、国におきましては本年3月27日に新たな住生活基本計画、全国計画が閣議決定されたところでございます。今回の全国計画では従来の10年間の計画にとどまらず、四半世紀先の2050年を見据えた住生活の将来像を明確にしたうえで、その実現に向けた今後10年間の施策の方向性が示されております。特に、既存住宅ストックの本格的な活用、空き家対策そして住宅の脱炭素化、さらには人生100年時代と、それを支える住まいの住環境の再構築などが重点的なテーマとして掲げられております。県では、本年度に全国計画を踏まえた県計画を見直すこととしております。

本日は本年度初めての審議会でございますが、長野県住生活基本計画の変更、方向性についてなどの会議事項を予定しております。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、開会にあたってのあいさつとさせていただきます。本日もどうぞよろしくお願いいたします。

(建築住宅課 豊森企画幹)

本日の審議会ですけれども委員10名のところ9名の皆様に御出席をいただいております。本日御欠席の委員は矢嶋一也委員でございます。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要件を満たしておりますので、本日の会議が成立しておりますことをまず御報告いたします。また同条例第6条第1項の規定で、会長が議長となりまして進行いただくことになっておりますけれども、本日、新しい委員で委嘱をしたばかりでございますので、会長選出までの間、事務局のほうで進行をさせていただきます。

次に、本日御出席の皆様に自己紹介をお願いしたいと存じます。武者委員から順番にお願いできますでしょうか。

(武者委員)

武者でございます。立教大学に今おりまして、今日も東京からまいりましたけれども、私自身は長野県出身ですし、3年前までは長らく信大のほうにいましたので、そのよ

うな御縁でこの場に居させていただいております。またよろしくお願いいたします。

(江口委員)

公益社団法人長野県建築士会の会長を務めさせてもらっております江口です。先ほど次長さんのほうから話があったけれども、本当にわれわれ今、この中東の関係で建設関係は非常に厳しいというようなことなので、今日これから始まるいろいろな会議のところで一緒に考えていければいいかなと思っております。よろしくお願いいたします。

(小山委員)

皆さん、こんにちは。昨年に引き続きでございますけれども、公益社団法人長野県宅地建物取引業協会専務理事の小山でございます。私どもの宅建協会は、やはり住宅関係とは密接な業界団体でございます。最近ですと、移住交流それから空き家、空き地の関係ですね。行政の皆様、各市町村の皆様とともに実務者として担えるように体制を整えているところでございます。また引き続きになりますけれども2年間よろしくお願いいたします。

(田中委員)

ファイナンシャル・プランナーの田中芳と申します。住宅のことに関しては分からないことが多いのですが、またよろしくお願いいたします。

(中嶋委員)

皆様、こんにちは。長野県木材青壮年団体連合会東信木青連の会団長を務めております中嶋と申します。前任の田中さんが8年間やらせていただいたみたいで、自分は田中さんほどのスペックはないのですが、一生懸命務めさせていただきますので、皆さんよろしくお願いいたします。

(鈴木委員)

皆さん、こんにちは。公益社団法人長野県介護福祉士会会長の鈴木よし子でございます。昨年に引き続きまして高齢者また福祉の視点でもって住まうというところを皆さんと一緒にまた考えていけたらいいなと思っております。よろしくお願いいたします。

(小泉委員)

皆様初めまして。佐久市役所の移住交流推進課長の小泉啓恵と申します。よろしくお願いいたします。私の部署は市の空き家対策の部分でも利活用の空き家バンクなどを担当している部署で、長野県宅建協会の佐久支部佐久平地区の皆様と協定を結ばせていただいて、いろいろと日々お知恵を借りながらと頑張っているところです。皆様どうぞよ

ろしくお願いいたします。

(辻井委員)

昨年に引き続きお世話になります。VidaFelizという南信の上伊那にありますが設計事務所で仕事をしております辻井俊恵と申します。日ごろの設計業務の中で住宅を取り扱うことも多いので、そういった視点からお話ができればいいかと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

(板谷委員)

板谷と申します。昨年に引き続いて公募をさせていただきました。長野市で弁護士をして21年目になります。今年の2月からマンション管理士としても登録いたしまして、管理分野ですとか管理業者ですとか、大規模修繕の業者などからも相談の依頼を受けております。住宅の支援の視点も踏まえていろいろ意見を活発に議論させていただければと思います。よろしくお願いいたします。

(建築住宅課 豊森企画幹)

ありがとうございました。また、住宅審議会の幹事につきましては、お配りしております名簿のとおり記載の関係課室長となっております。後ほど御確認をお願いいたします。また本日、長野県住生活基本計画の作成支援を委託しております東日本総合計画株式会社様に御同席をいただいております。よろしくお願いいたします。

次に、本日の審議会資料の確認をお願いいたします。お配りしております次第の裏面に資料の一覧がございます。

まず、「長野県住宅審議会 委員名簿」右側に出欠欄が付いたものでございます。それから「長野県附属機関条例」。それから「長野県住生活基本計画の変更に当たっての基本的な考え方について（諮問）」。それから「資料1 長野県住生活基本計画の変更の方向性について」。参考資料1としまして「令和7年度住まいに関する県民インターネットアンケート調査報告書」。参考資料2「長野県住生活基本計画（R3～R12）」。参考資料3としまして、国のものですけれども「住生活基本計画（全国計画）」。資料2としまして「長野県耐震改修促進計画（第Ⅳ期）の概要」。資料3としまして「長野県地球温暖化対策条例の一部改正について」。資料は以上となります。不足等がございますでしょうか。

なお、本日の会議ですけれども、おおむね11時半を目途に終了させていただければと考えております。よろしくお願いいたします。

まず次第に沿ってですけれども会議事項（1）「会長の選出」でございます。会長につきましては、お配りしておりますが、長野県附属機関条例第5条第1項の規定によりまして、委員の皆様様の互選によって選出をしていただくことになっております。委

員の皆様から立候補または御推薦があればお願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。

(江口委員)

立候補ではなくて、会長を前回も武者先生にやっていただいたので今回も会長を武者先生にお願いしたいと思います。

(建築住宅課 豊森企画幹)

ただ今、江口委員から武者委員さんを会長にということで御発言いただきましたけれども、皆様いかがでしょうか。

<異議なしの声あり>

(建築住宅課 豊森企画幹)

武者委員様よろしいでしょうか。

(武者委員)

はい。

(建築住宅課 豊森企画幹)

ありがとうございます。それでは武者委員さんに会長をよろしくお願いいたします。

それでは、会議事項の(2)「長野県住生活基本計画の変更に当たっての基本的な考え方について」県から諮問をさせていただきます。武者会長と増澤次長は前のほうへ移動をお願いします。本来でしたら知事が諮問させていただくところですが、本日も都合のため増澤次長が代読をさせていただきます。

(建設部 増澤次長)

「長野県住宅審議会 会長 武者忠彦様 長野県知事 阿部守一

長野県住生活基本計画の変更に当たっての基本的な考え方について(諮問)

最近の社会経済情勢の変化を踏まえ、住宅施策の総合的な展開を図るため、長野県住生活基本計画を変更したいので、長野県附属機関条例に基づき、その基本的な考え方について貴審議会の意見を求めます。」

趣旨を説明させていただきます。

「県では、令和3年度に3度目の見直しを行った長野県住生活基本計画に基づき、「育まれた資源を次世代に住み継ぎ、持続可能な地域共生社会をめざして」を基本理念に、住宅施策を実施してまいりました。その後、コロナ禍がオンライン社会の急拡大へとつ

ながら、生活の利便性が飛躍的に向上した一方、少子化・高齢化に伴う人手不足が深刻となり、社会インフラや生活サービスの維持が大きな課題となっています。また、物価やエネルギー価格の上昇は歴史的な高水準となり、日常生活をはじめ、私たちの住まい方、暮らし方にも多大な影響を及ぼしています。また、県においては、令和6年能登半島地震で顕在化した課題を教訓に長野県地震防災対策強化アクションプランを定め、地震対策の充実・強化を図るとともに、令和7年度には長野県ゼロカーボン戦略の中間見直しを行い、脱炭素化の取組を強化するなど、時代に即した施策を進めているところでございます。さらに、国の住宅施策においては、令和8年3月に「住生活基本計画（全国計画）」が見直されました。新たな計画では、将来の人口・世帯数の推計や戦後の住宅施策の変遷を踏まえ、2050年における住生活の姿を描き、これを中長期的な目標と捉え、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」この3つの視点と11の目標、施策の方向性が示されています。そこで、本県においても、社会経済情勢の変化に的確に対応し、今後を見通した住宅施策を展開するため、現行の「長野県住生活基本計画」を見直し、新たに令和8年度から令和17年度までを計画期間とする計画へ変更することといたしました。ついては、今後の県の住宅行政の基礎となる「長野県住生活基本計画」を変更するに当たり、その基本的な考え方について、貴審議会の意見を求めるものでございます。」

以上でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

（建築住宅課 豊森企画幹）

ありがとうございました。今、諮問をさせていただきました諮問書につきましては、皆様のお手元にも文書を配付してございます。お示しいたしました趣旨に沿いまして、これから審議をお願いしたいと思います。

なお、増澤次長は所用のため、ここで退席をさせていただきます。よろしくお願いいたします。

（建設部 増澤次長）

どうぞよろしくお願いいたします。

（建築住宅課 豊森企画幹）

それでは、ここからの会議の進行ですけれども長野県附属機関条例第6条第1項の規定によりまして武者会長をお願いいたします。では、よろしくお願いいたします。

（武者会長）

改めまして、今、会長を拝命しました武者でございます。私も何期、何年かやっておりますけれども、もういつもよくご存じのメンバーの方もたくさん残っていただいて、

この審議会は非常に普通の審議会よりもかなり本音で議論できるような場になっているかなと思いますので、今回もよろしくお願ひしたいと思いますが、私自身は大学のほうでというか、専門は建築とか住宅ではありませんで、人の移動だとか住まいとは何かというような、いわゆるどちらかという文系的な分野の専門ですが、おそらく私のようなものが会長をさせていただいているというのも一つの時代の背景なのかなというように感じています。

今回の住生活基本計画はメインで今日の議題ですけれども、こちら先ほど次長さんからありましたとおり、かなり時代の背景が動いておりまして、これまではどちらかというと、ある程度ローリングで考えてもよかった時代だと思いますけれども、本当にこれから、先ほど2050年のあたりがターゲットというようなお話もありましたけれども、2050年までには相当やはり住まい方、特に長野県というような場所でどういう住まいがありうるのかということを考える、なんというかな、指針になるような議論がここですることは非常に重要なことだと思っておりますので、本当に今日も皆さんの御経験、センスをいかして是非率直な意見交換をできればと思っております。よろしくお願ひいたします。それでは着座で失礼します。

まずは、いつもですが、議事録を作成して公開しておりますけれども、毎回お二人の方に議事録の署名をいただいているところです。昨年までの名簿順の順番でまたお願ひしていきたくと思いますが、今回は江口委員、小山委員のお二人にお願ひしたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。お願ひいたします。

それでは早速ですが、議事に入っていきたいと思ひます。(3)「長野県住生活基本計画の変更の方向性について」ということで、まず事務局のほうから御説明をいただきたいと思います。

(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。よろしくお願ひいたします。

私からは、資料1「長野県住生活基本計画の変更の方向性について」本年度改正を予定しております本県の計画の骨子案について御説明させていただきます。

今回の見直しは、令和8年3月に閣議決定された国の住生活基本計画や近年の社会情勢の変化を踏まえて行うものです。本日は骨子案のうち目標設定と施策の方向性を中心に御説明させていただきます。委員の皆様からは、今後10年間の住宅施策の方向性について適切かどうか、また、地域性や社会的変化を十分に踏まえているかという観点から御意見をいただければと考えております。それでは着座にて説明させていただきます。

まず1ページ目を御覧ください。本資料は大きく6つの構成となっております。前半では、計画の概要、県計画の状況、国の政策など前提整理を行います。後半で、本日御議論いただきたい骨子案である目標と施策の方向性について御説明させていただきます。

2 ページ目を御覧ください。今回の見直しは、現行施策の前期 5 年が経過したことから社会経済情勢の変化等に対応するために行うものです。特に、令和 8 年 3 月に改正された国の住生活基本計画を踏まえて見直しを行います。また、本計画には、長野県高齢者居住安定確保計画と長野県賃貸住宅供給促進計画を内包しており、これもあわせて見直しします。スケジュールとしましては、昨年度、本計画に先立ちまして、的確な反映にするため県民アンケートを行いました。こちらにつきましては、参考 1 で取りまとめさせていただいております。本年度は本日の審議を踏まえて年度内に計 4 回の審議会での御議論をいただき、1 月に答申を行っていただく予定となっております。その間には幹事会を必要に応じて開催し、素案の作成後、県民からのパブリックコメントや市町村など協議を進めていきたいと考えております。

3 ページから 4 ページを御覧ください。本計画は、住生活基本法第 17 条に基づき都道府県計画で国の全国計画に即して、計画、目標、施策などを定めることが義務付けられております。また、市町村との協議や住民意見の反映など合意形成を連携とした計画としております。そのため本県の実情に応じて国の方向性を具体化する役割を担っております。

続いて 5 ページ目を御覧ください。県計画で「育まれた資源を次世代に住み継ぎ、持続可能な地域共生社会をめざして」を基本理念として、5 つの目標に基づき施策を展開しております。

6 ページ目以降では、その達成状況を整理しております。6 ページ目以降を御覧いただければと思います。一部の施行では達成または順調に進んでいるものがある一方で、住宅の耐震化率、既存住宅の流通、高齢者関連施設などにおいて、やや遅れが見られる傾向もあります。こうしたことから単なる計画ではなく構造的な見直しが必要と考えております。

続いて 9 ページ目を御覧ください。国の新たな計画には 2050 年を見据え住もうヒト、住もうモノ、住まいを支えるプレイヤーという 3 つの視点が示されております。この 3 つの視点から合計 11 の目標が設定されております。本県の計画においてもこの考えを踏まえて整理しております。

11 ページ目を御覧ください。ここで住宅政策の大きな流れについて御説明します。これまでの住宅政策は、住宅難の解消として量の確保から質の向上へ移行し、現在では住宅ストックの活用や人生 100 年時代への対応が重視されております。これから人口減少や既存住宅の増加の中でつくるから活かすへの転換が求められるところと考えております。今回の計画の改定もこの流れの中に位置付けられております。

15 ページ目を御覧ください。本県の計画についても時代ごとの課題を踏まえて理念や目標が変化してきています。これまでの流れを踏まえ、今回の骨子案がどのような位置付けかを整理したものです。

まず 16 ページ目を御覧ください。今回御議論をいただきたい骨子案についてでござい

ますが、赤色で囲まれているものが骨子案となっております。今回の計画の基本的な方針は「心安らぐ住まいをつくり、活かし、多様な暮らしを支え、つなぐ」と整理しています。また目標については従来の5本柱から見直しし、6つの目標として再構成しております。6つの目標とした理由としまして3点ございます。

1点目は国の政策を整合するということで、ヒト、モノ、プレイヤーという構成を反映しております。2点目はストック、既存分野の重要性の増大です。3点目は担い手と産業の課題が顕在化していることです。

まず、「住まうヒト」の視点です。1としまして、高齢化、住宅確保要配慮者の増加を見据えて「誰もが安心してつながり暮らせる住まいの確保」。2としまして、単身世帯の増加やライフスタイルの多様化を見据えて「ライフスタイル、ライフステージに応じた住まい方の選択」です。次に「住まうモノ」の視点です。脱炭素、災害対策の必要性として「脱炭素社会に向け環境や健康にやさしく、災害に強い住宅ストックの形成」。4としましては、空き家の増加、市場活性化の必要性として「既存住宅ストックが循環し有効活用される環境の整備」。5としましては、地域特性や景観、コンパクト化としまして「信州の魅力が活きる持続可能な住環境の実現」でございます。最後に、「住まいを支えるプレイヤー」です。これにつきましては、人手不足、地域産業維持のため「地域経済を支える住生活産業の発展と、多様な主体が連携する体制の整備」になっております。

17ページ目を御覧ください。こちらは各目標に対して、住宅セーフティネットの充実、省エネ、耐震化の推進、空き家の活用流通促進、地域産業の担い手の確保などの施策を想定しております。こちらにつきましては今後、皆様の御意見を踏まえながらより具体化していく予定でございます。

最後に18ページ目以降を御覧ください。社会情勢の変化は大きく3つに区別できます。一つは暮らし方の変化についてです。電子商取引市場の2倍に増加しています。テレワークは約4人に1人に定着しているということで、そのため住まいに働く場としての機能が求められてきております。

理由としましては、住宅供給の課題があげられますので、19ページ目を御覧ください。建設業従業者が減少していて、高齢化が進行しております。

また、20ページ目では、光熱費、建設費が上昇していることがうかがえます。住宅供給や住宅取得・維持の負担が増加しております。

21ページ目以降ですけれども、社会情勢の変化としまして、人口の減少、高齢化、単身世帯の増加、空き家が増加、脱炭素、災害などについても懸念されている点がございます。そのため住まいの在り方のそもそもの見直しが必要となっております。

以上から社会変化などの背景を踏まえて今回の骨子案が、本県の今後10年間の住宅施策として適切かどうか、特に目標設定と施策の方向性の観点について、委員の皆様の御経験などから御意見や御助言をいただければと思っております。どうぞよろしくお願い

いたします。私からの説明は以上となります。お願いします。

(武者会長)

御説明ありがとうございました。今日はこれがメインの議題なのですが、次回は計画の素案のほうが出てくるというような段階ですので、今日のこの段階で是非尖った意見を出していただきたい。どうせあとで丸まってきますので、どんどん尖った意見を出していただくのが大事なかなと思います。それからもう一つは、全国計画に即しているわけですが、わざわざ長野県でこういう計画を作りますので、全国計画をなぞったような計画を出してもしょうがないと思いますので、是非長野県という地域でどういう住まいが必要かという観点で御意見をいただくと非常にありがたいかなと思います。

では、どこからでも結構ですので、気づいたところを是非お願いしたいと思いますが、いかがでしょうか。どこからでも結構ですが、17ページのあたりがどういう方向になるかということかとは思いますが。では、板谷委員さんお願いします。

(板谷委員)

ありがとうございます。御確認というか趣旨の確認なのですが、住まいを支えるプレイヤーの中に高齢者などが入っているのですが、外国人という言葉が一つも見当たりません。今外国人がかなり、旅行者ではなくて移住する人もかなり増えてきて、好むと好まざるとに関わらず今後日本人が減っていくわけですから、外国人の労働力がないとやっていけないときが必ず来ますので、外国人が移住してくることを前提に住生活などの計画を立てるべきだと思うのです。そのことを検討したところでまったく見当たらないのですけれども、そのあたりはどんなふうに考えていらっしゃるのかを確認したいです。

(武者会長)

ありがとうございます。非常に重要な指摘ですよね。大都市圏ではかなり公営住宅を中心にエスニックコミュニティが結構目立っていますよね。おそらく長野県でもそういう課題が出てくると思いますが、このあたり、もし事務局のほうで補足があればと思いますが、どうですか。

(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。建設部建築住宅課長の佐々木と申します。どうぞよろしくお願いいたします。着座にて失礼いたします。

大変重要な御意見をいただいたと思っております。私ども、外国人は、住宅確保要配慮者に位置付け、住まうヒトの視点と住まうモノの視点におきましては、住宅確保の援のサポートさせていただくこととしております。板谷委員さんからは、住まいを支える

プレイヤーとしての位置付けということでお話をいただきました。その視点が私どもでは検討が十分できておりませんので、いただいた御意見をしっかりと受け止めて検討してまいりたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

(武者会長)

はい、ありがとうございます。やはり、基本はヒトですかね。外国人の方は住まうヒトというところの位置付けですかね。確かに、この資料の中に一言も出てこないのはちょっとやや私も気になりましたので、少し検討いただければと思います。ほか、いかがでしょうか。では江口委員さん。

(江口委員)

私ども、いろいろとあたってみると、田舎のほうは、こういった施策を作っても、高齢者住宅、それと今増えているのが、50代後半から60代の単身者。こういった方々がこういう施策を作っても、やろうという気になってくれない。これを、やろうという気になるという言い方をしているのか。いくら決めても進まないというのが現状なので、そういったこともどこかで提言できるようなかたちがあればいいのかなと思っています。

(武者会長)

今の江口委員さんのは、どちらかというプレイヤーのほうですかね。

(江口委員)

プレイヤーというか、施策を作っても進まないケースというのがあります。このあとに出てくる耐震もそうですけれども、高齢者のお宅だとか、最近増えてきたのが50代後半、60代の単身者。結婚もしないと、これから一人で暮らすんだというそういう人たちが、いくら話をしても理解していただけなくて、こういった施策を作っても全然。パーセンテージで表すときに進まない。これではいけないので、進むような何か気持ち的な、そういったものを何か提案できればいいかなと思ったものですから。

(武者会長)

そうですね。これはいくらプレイヤー側が周知したところで、やはり最後に意思決定するのは住むヒトですよね。この部分に対して、どうアプローチしていくかというのは確かに重要ですよ。あとでたぶん、またデータでやっていただけたらと思うのですが、長野県はやはり50代、60代の単身者とか、例えばどのくらい今後増えていく見込みなのかとか。先ほど、外国人の話もそうですけど、ちょっとそのへんまた委託する業者の方にでも少しデータで裏付けをお願いしたいと思いますが、実際かなり増えているわけですよ。こういう方にどうやって動いていただくか。

(江口委員)

一時期、いろいろな市町村で婚活だとかという動きがありましたけれども、諦めているような人が結構いらっしやるみたいで、そのまま。

(武者会長)

そうですね。

(江口委員)

テレビ番組でもそういった番組がなくなりましたけれども、おそらく、そういったのも諦めたのではないかと思っているので、是非ともそういったのも。結婚をさせろということではなくて、住宅の施策をいかにするようにしたいということです。

(武者会長)

そういう方って今まではどちらかというとメインストリームじゃない、主流じゃない人たちという位置付けだったのですけれども、おそらくそういう方がむしろこれから主流になってくる可能性がありうるわけですね。そういう人たちに対してどういう住まい方を施策としてイメージするかというのは結構重要なと思いますね、確かに。これについて何か事務局の方でいかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。そうですね、住宅の施策ということではあるのですが、県のあらゆる施策に住宅というものが関連してくるということで、どちらが先かという話になるのですが、例えば耐震につきましても高齢者の住宅等の耐震化が進まないという課題が大きくあります。そういった中で、市町村とか福祉との連携ということ、後ほど説明させていただきますが、耐震改修促進計画の中でも位置付けさせていただいておりますので、そういったことも含めてしっかり取り入れていきたいと思いますが、住宅施策が先なのか、その他の施策が先なのかというところはあるかと思いますが、それも行政としてできる限り、県の内部で調整して取り組んでいけるようにしてい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。

(武者会長)

はい、お願いします。ほか、いかがでしょうか。では辻井委員さん。

(辻井委員)

新築住宅においてはゼロカーボン施策の中で省エネ性能が大変上がっており、今年も

県のほうでも1ランク上げてきまして、新築住宅に関しては問題がないと思います。長野県はもう全国の中でも進んでいるほうになっていると思うのですが、一方でリフォームなんですよね。こうした物価の高騰に伴い若い世代の新築の家がハードルが高くなり過ぎてしまっていて、やはりリフォームの既存住宅を活用したいというお話がとても増えております。その中で、省エネ、いわゆるゼロカーボンに向けたというところをどこまでもっていくか、もちろん家全体をというとは既存住宅はだいたい大きいです。今みたいな30坪を切るような平屋の住宅ではなく、60坪を超えた二階建ての住宅が多く、そういうお宅が格安で手に入るもので、そういった物件を購入されようとする方が結構いらっしゃるのですけれども、もちろんその住宅を外壁、屋根を全部耐震化してサッシも全部入れ替えてなんていう話をしていくと、とてもじゃないけど予算が追いつかない、間取りの変更までは予算がまわらないという状態になってしまいます。そういったケースにおいて家の中で場所を区切って住環境、リビングとか生活場所を中心とした部分改修への移行という部分。全部をいじるお金はどうしてもないのだけれども、そういう大きな物件も手軽に住んでいただく。それで、生活を続けていく中で、お金が貯まってきてライフステージが変わった時に手を付けるでも良いし、みたいな状態を施策として、何か後押しをしてあげるという方法も必要ではないのかなというのは常日頃思っていることの一つです。

それと、前にもちょっとお話をしたことがあるのですが、リフォームにおける法的に審査から漏れてしまっている物件の多さ。確認申請だとかいわゆるそういう審査がない物件においての、一方ではZEHと言っている新築に比べて、検査や審査の目が入らないというところですり抜ける施工品質のばらつきが目立ち、構造的な部分もそうですし、やはり問題になっているのが省エネ改修なのです。省エネ改修が適切に行われないと、やはり結露の問題ですとか、いろいろな弊害が起きて困っていらっしゃる方がいっぱいいらっしゃるのです。こういったところを何かしらの法で救い上げて検査の場を、どこまでできるかと、とても大きな話になってしまうので簡単ではないのですが、何かしらのセーフティネットを作っていただきたい。一般の頼む側の方たちが、今お願いしている施工業者さん、もしくは一緒に付いている建築士さんが適切な対応をしているかどうかを判断するのが難しく、改修後に問題が生じた場合にも十分な対応を受けられず困っているという声が増えてきていると感じるので、ここを救っていただきたい。そうしないと空き家を改修したりとかリフォームでその物件をとったときの目安や安心感が得られない。新築では安心なのに、同じようにお金を出しているのにリフォームになるとそこらへんがグレーゾーンのまままになってしまうという、この中途半端な部分を何とか解消して、上がる一方の新築住宅の性能に少しでも近づける同じような安心感を持って上げられるような後押しが今一番必要なのではないかと。本当に今後リフォームがとても多くなります。なので、そういったところにちょっと法のメスを入れていただきたいというのが正直なところです。

(武者会長)

ありがとうございました。今のお話はやはり既存ストックの活用、流通ですよね。そこが非常に大きな柱になってくるというところで。特に性能評価の話ですよね。施策としては一番そこがたぶんできるといえる必要なのところだと思いますが、そのへんのことが、この施策の軸の一つ何か、なりうるのではないかという御提案でしたが、そのあたりいかがでしょうか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。辻井委員さんがおっしゃるように、既存ストックをどうするかというのがこれからの大きな課題になります。今回の住生活基本計画につきましても、2050年を見据えてということになります。長野県も省エネの住宅関係の目標としては、2030新築住宅ZEH。それから2050年にはストックの平均でZEHというところを目標に掲げていますので、新築ばかりに注力しても、2050年の目標は達成できないというところがあります。国も今回の住生活基本計画全国計画からストック社会へ本格転換にするということをしかり言っておりますが、長野県も同様に考えております。ちなみに県民アンケートのほうでどんな住宅に住みたいか、「住んでもよいと思う住宅」という設問もあるのですが、その中で昨年度実施した時点では、県民アンケートの8ページになりますが、「自宅は「新築の持家がよい」が4割弱」37.7%という値になっておりますが、「条件によっては中古の持家でもよい」という回答が25%ということで、前回5年前のアンケートでこの数値が大きく増えたのですが、今回も大きく変わっていないという状況がある中で、そういった状況も踏まえまして既存ストックの利用、活用というのにも積極的に行っていく必要があるのではないかと考えております。そういった中で今までと違うのは、良質なストックが出回る時代になってくるのではないかという、耐震性ももともと備えたような、省エネ性能も省エネ基準まではいかないにしても、断熱性能があるものが出回ってくるのではないかと思いますので、そういったストックをしかり評価できるような取組みをしていきたいというのが一つです。

それからやはり長野県は大きな住宅が多いということで、委員御指摘のように全体をZEH化するという話になりますと、工事也大掛かりになるという状況があります。そのへんについては、実際に生活する空間のみの高断熱化についても、現在行っています「信州健康ゼロエネ住宅助成金」のリフォーム型において、ZEH化するもののほかに、部分断熱改修するものなどへの助成メニューも用意していますので、そういった制度も継続しつつ、状況を確認しながら対応を検討していければと思っております。

施工精度の話で、建築確認等の手続きがいらないものについて、施工の質にばらつきが生じているところもあるというお話だったのですが、これも今回既存住宅のストックを有効活用される環境の整備ということで、しっかりと取り組んでいきたいと思ってお

ります。その中で、繰り返しになりますが、市場において、既存の住宅を適正に評価できるような取組みについても検討できればと思っておりますし、国のほうの動向も踏まえまして、長野県としてできることを検討してまいりたいと思います。以上でございます。

(辻井委員)

例えば既存住宅の売買とかになると、例えば長野県でもインスペクションとかありますよね。そういった形でリフォームの工事を行ったあと、あとというか最中というか、ふさいでしまう前みたいなのところに、何かしらの資格者団体みたいなのところが検査をして、ちゃんとチェックをしてあげるとか、それもね、県が推してますよという話で強制にはならないか分からないのですが、本当は強制をしていただきたいのですけれども、そういった何かしらのものがいただきたいというのが、私の思うところで。ふさがってしまうともう見えないので、その前の段階で、何か手を入れてチェックができる仕組みづくりができればいいなちょっと思ってます。

(武者会長)

よろしいですかね。関連して。江口委員さん。

(江口委員)

辻井委員さんが言ったことに関しては、われわれ建築士会も、今日欠席の矢嶋さんのところの建設事務所、こういったところの方々のモラルの問題も今言われたような気がしておりますので、こういったことに関しましては、またそういったところの団体さんなどといろいろと話し合いをさせてもらい、われわれは、やはりそういったことに対して、ユーザーに対してのモラルをちゃんと統一していこうというようなかたちはとっていけるような状況づくりはお手伝いしていきたいとは思っております。

ただ一点、今、建具の話で言いますと、来年エアコンが変わるからというので、市町村で、エアコンの補助金を出すから変えませんかというようなことを運動していると思うのですけれども、ただ、来年がエアコンが変わるからというので補助金を出すというだけで、2028年のZEH向けのこういうかたちでやってほしいということで市町村が補助金を出しているケースというのは非常に少ないと思うのです。ということは、県が2028年に向かつてのZEHをうたっている市町村の補助金を出すところが、意味が分からずただ予算が付いたから補助金を出すと、こういったことに関しても今のリフォームにつながるのZEHに向けての。今のエアコンでもZEHのあれと一緒にものですから、このエアコンだったらいいよ、とか。ZEHに向けて、ただエアコンだけ変えればいいという話ではなくて、ほかのこともちゃんと説明をできるような状況で補助金。将来的には、今回できないけれども、こういう計画があるんだというところにこそ、私

は出すべき補助金だと思っているので。何か、エアコン買いたいで出しているようなかたちはやめてもらいたいなと。今後もだから、そういったかたちで、何かに。その家が一気に直せられないにしても、リフォームしても、その家の住まい方によってお金の段取りをするということによって、こういうかたちだったらまた補助金を考えてもいいよというふうにしてもらえるようなかたちになればいいかなと思っています。

(武者会長)

ありがとうございます。この点について何か事務局のほうで補足ありますか。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。今の御意見は市町村の補助金に関係になりますかね。すみません。市町村の省エネの補助金というのがそんなにまだないのかなと思っているのですが、県としまして、新築については2028年4月1日からZEHの義務化ということで取り組んでまいりますし、既存ストックにつきましても、先ほど申し上げましたように、省エネ性能を上げるということで取り組んでいきたいと思いますので、そのへんもしっかり市町村とも共有をしながら。例えば、エアコンだけに着目するのではなくて、住宅の全体の省エネ性能に高める方法の一つということも、しっかり認識をしてもらいながらですね、うまく補助制度を利用させていただくような検討をいただくきっかけになるような情報共有等はさせ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、よろしいでしょうかね。どうでしょう、今はどちらかというと建築のほうにかなり集中した議論かと思うのですが、いろいろな分野から今日いらしていますので、是非それぞれの分野からお話を。では、鈴木委員さんお願いします。

(鈴木委員)

介護福祉士会の鈴木です。先ほど真っ先に話があったのですけれども、外国人のことですね。まさに私も外国人に対しての施策というところは是非考えていってほしいなと思います。外国人と言っても本当に入ってきてから学んで働いて住むというような3段階に皆さん分かれています、またずっと住み続ける外国人であったりとか、そういう方もいらっしゃいますし、また学ぶために来ている人、働くために来ている人、いろいろなパターンで来ているのですよね。でもそのパターンで来ている人の中にも住むところがないというような、また用意ができないというような問題が介護の現場、福祉の現場では今起こっています。なので空き家が増えたりする中で、そういうのはすごくもったいないし、どうしてそういうところに施策的に用意ができないのかなというのはいつも現場のほうでは思っているところです。また、高齢になってからリフォームを選んで信州

に住んでいるという方もいらっしゃいます。実際にケアが必要になって一人暮らしの外国人という方もちょこちょこ最近見かけるようになったのですよね。そういう場合には、やはり日本にずっと住んでいた方とは違って、やはりその住宅の補助とかそういうものがないとなかなか最低限の生活というところで、生保とはいえども生保までもいかないというような方々。生保のことも全然分からないというような人たち。そういう人たちが少しずつこれからもしかしたら増えていくのではないかなと予想をしております。なので、そこらへんには是非何かの施策を入れつつ、また住宅のほうも、リフォームでもいいので空き家を何か用意するというようなことができていければ国際的にもいいのではないかな。信州としても売りにもなるのではないかなと思いました。

そして高齢者だけではなくて、母子家庭も私はすごい最近気になっているのですよね。母子家庭でやはり一軒家に住みたいというような方たちも結構目にしております。今核家族が増えているので、高齢者は高齢者、そして若い人たちは若い人というような住まい方が今増えていると思うのですけれども、その中でやはり母子家庭にもちょっとリフォームをしつつ、そういう空いたところを使っていただくような姿勢というか、そういう方向性でいきますよというものがもし持てるのであれば、それがやはり今の若い人たちの希望になっているのではないかなというような気がいたします。

そしてまた、高齢の方に関しては、いつも言っているのですけれども、やはり環境ですよ。いろいろな環境設定というものは必要ですので、やはり高齢者に必要な、例えばですけれどもスロープであったりとか、また先ほどから出ていますけれども、冷暖房の件ですよ。そういう環境面の整備。やはり必要な人にその時に出してあげられるようなそういう制度設定をしていただいたほうが、やはり住むというところでは住みやすくなっていくのではないかなと思います。なので、人とその環境というところで、やはりもう少し深く考えていくというような必要性を今感じているところです。

あとは、国のほうでも年金を今なるべくあとにあとに支払ったほうがいいので、もう少し、早くにもらうよりあとにもらうようにしませんか、みたいなことをしきりに言っているところです。そして年金プラス、年金だけで生活している高齢者、そして今度医療保険のほうもまた変わってきますよね。75歳以上も負担が増えてくるというような時代になってくると思うのです。もうすでにそういう検討をされているので。そうなったときにやはり住宅の維持費というのは年金だけでやっていけるのかなというところはすごい気になることです。なのでそういう問題もあるので、特にいろいろな住宅に関する補助というものは、必要な人に必要なときに出してあげられるような体制。そういう体制にしていくということがその人たちが住みやすい、また住み続くという点にも、やはり安心して、いろいろなことを心配しないで、安心して住んでいけられる。というような住まいができていくのではないかなと思っています。以上です。

(武者会長)

ありがとうございました。今のところで何か事務局のほうでありますか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。いくつかお話をいただいた外国人だったり母子家庭だったり、あるいは高齢者。そういった方については、すべて住宅確保要配慮者ということで国のほうで整理しております。今回、資料17ページに「1 誰もが安心してつながり暮らせる住まいの確保」そういったところで、17ページの1番の「住宅確保要配慮者の住まい」ということで、皆さんの住みよい住宅をしっかりと提供できるような社会を目指して進めさせていただきたいと思います。行政としては公営住宅があり、民間につきましても、先ほどお話いただきました空き家があるという状況の中で、それがうまく流通していないということ。今後も空き家が大量発生することが予想されますが、そういった空き家や近い将来空き家になる空き家予備軍の住宅の所有者の方にも、しっかりとアプローチをして空き家にすることなく市場に流通させるような取組みですね。そういったことも関係団体の皆様にご協力をいただきながら進めさせていただきたいと考えておりますので、計画の中でもそういったことも意識しながら取り組むということで素案の段階で御提案をさせていただければと考えております。

(武者会長)

是非よろしく申し上げます。外国人、シングルマザー、シングルファザー、いろいろいますけれども。江口委員さん何かありますか。

(江口委員)

10年後じゃないですけども、今緊急性があるのはナフサの関係で便器だとかいろいろなもの。コロナのときには便器だけだったのですけども、今は介護保険事業、住宅改修の、これができないという状況なのです。このときに、私が今住んでいるところでも是非考えてほしくて頼んだのが、老健から来週出てくるのだけれども、住宅改修をお願いといっても3か月後、4か月後じゃないとできないと。ヘルパーさんやケアマネさん、そういった方々、また、老健だとかショートステイこういったところがわれわれができないということを承知してもらっているのかどうかということがまず一点で。これはおそらくもう間に合わないの、空き家を数件、そういった方々が出てきて家族でとりあえず借り住まい。市営住宅が空いているので、そういうふう施設になっていけば別ですけども、そうでなければそういった施設を考えていかないと、今後元に戻ったり、また万が一何かがあったとき、それでは間に合わないといったときにどうするんだということを今後は考えていかななくてはいけないのではないかなと思っているので。今はおそらくケアマネさんなんかは、便器なんか来ないなんていうことはあまり知らないですよ？それで家を改修だと言われても困っちゃうなということがずいぶんあるも

のですから。

(武者会長)

これは直近の課題ということですよ。計画というよりはまたもう少し違う話かもしれませんが、このあたりはまた御対応いただければと思います。ほかにいかがでしょうか。では小泉委員さん。

(小泉委員)

佐久市の小泉です。お願いします。骨子案に「移住・二地域居住の促進」と入れていただいております。私たちは移住交流推進課の業務で、長野県とともに移住施策を推進しています。首都圏等の相談会にまいりますと、そこに宅建協会さんもブースを出していますが、やはり移住者の方は住まいをすごく気にされていまして、移住を考えているのだけれどもなかなか希望する住まいがないという課題に直面しております。ありがたいことに佐久市では、人口の社会増が県内で2年連続1位を記録しておりますが、移住者の方が増えております。首都圏とのアクセスが良いということがありますが、特色ある私立小学校の開校に伴いまして教育移住を選択される皆様が多いことも要因となっています。ご家族で引っ越して来られるということと、先ほど事務局から説明にありましたが、テレワーカーの方は家がそのまま職場になるということもありまして、一軒家を御希望される方が多いのです。ただ空き家バンクもなかなか登録件数が増えていきません。空き家相談会を市内地域で開催しますと、整理したい気持ちはあるけど昔からの代々の土地だから手放す決心がつかないとか片付けが進まない、登記が進まないなどいろいろな理由があるのですけれども、もうちょっと空き家が使えなくなる前のいい状態で、早めに流通ができないものかなというのをとても感じています。古い家は除却をきちんと進めていって、活用できる物件は市の空き家バンクなり不動産業者へも出していただいて移住者の方が安心して住まいを求められる、そんな環境が、もう一歩進められると、移住を推進している長野県としてもすごくいい前向きな施策になるのかなと思っておりますので、是非空き家対策と移住定住施策をセットに考えていただけたらいい取組みになるのかなと思っております。よろしく願いいたします。

(武者会長)

ありがとうございます。これはどうですか。関連してもしよろしければ小山委員さんからも何か御意見、流通の関係でいただければと思いますが。

(小山委員)

ありがとうございます。佐久市役所課長の小泉さんがいろいろと業界の名前をあげていただいて大変感謝いたしております。

私どもも、もちろん冒頭に御挨拶したとおり、移住については東京、名古屋、大阪へ出掛けて行って県主体でやっている移住セミナー等にも御協力をさせていただいております。移住についてはある程度、何年にはどのくらいの移住者があったと数値が取れていると思うのですが、ちょっと質問になりますけれども、二地域居住については、これは統計的に何か数字は取れているのでしょうか。というのはですね、例えば軽井沢とか八ヶ岳山麓の茅野とか、そういった昔でいう別荘地なんかに代表されるものだとは思いますが、そういったところは昔から都会から避暑で来られて、二地域居住というようなことが根付いているかと思えますけれども、これを促進していくということになりますと、やはりそれなりの資力があるとか時間がある方でないと、なかなか実態として掲げていても現実的には難しい部分があるのかなというところが一つです。まずそのへんの数字の把握があれば教えていただければと思いますが。

(武者会長)

はい、いかがでしょうか。私が把握している限り、あまりそういう関係の公的な統計ってないような気がするのですが。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。武者会長さんのおっしゃるように、私の承知している限りはそういう統計はないのかなと思います。住民登録については、主たる居住地で行うことになると思いますので、ないと思われます。県の内部で確認させていただいて、いい統計情報があるようであればお知らせをしていきたいと思います。

(小山委員)

ありがとうございます。あとですね、21ページを見ますと、統計的に人口の推移で令和7年度長野県は200万人ですか、割っておりまして、令和32年には158万2000人ということですね。それからその下の世帯数ですけども、こちらも令和12年にピークをうって令和32年に向けて世帯数が減っていくというところなのですけども、移住関連で言いますと、やはり都会の皆様は山を見てという長野県の景観を非常に重視しておる方が多いかと思えます。そういった中で、もしくは少し時間があるから畑を耕しながらゆっくりスローライフの人生を長野県で過ごしたいというようなニーズが多いのかと思えますけれども、今までの話の中で、後半はごめんなさい、専門家の江口委員さんとか辻井委員さんにお聞きしたいのですが、住宅について新築を建てるもしくは既存住宅をリフォームということなのですが、わりと山の中のいわゆる農家住宅みたいな、今は手に入らないような梁があるような立派なお宅とかありますけれども、ただ、ちょっともう山の中でなかなか不便なのでそちらのほうには、建物は非常に魅力があるのだけれども住むにはちょっと大変かなってというような場合ですね。例えば、移築というようなこと

ろってたぶんコスト的には非常に掛かってしまうのかと思うのですけれども、何かちょっとそういったなかなか手に入らないような立派な梁がある農家住宅さんみたいなものの活用、要は移築等を考えて活用するとか。そういった視点も加えていただくと。ただちょっとコスト的にあうかどうかというところは専門外なので分かりませんが、有効活用の中にはそういった部分の視点もあってもいいのかなと思いますね。

それともう一つ。最近でいうと白馬それから野沢温泉等が代表されるように、非常にリゾート地として今世界的に注目がされて、海外からも資本が入ってきて開発されているような地域がございます。そういった中で、そこにもともと住んでいた方が、物価が高くなったりして住みづらい環境になって、例えば白馬でしたら、白馬にもう住みづらいので、もうちょっと街寄りのほうに移られるというような現象も出ているかと聞いておりますけれども、長野県は広うございまして、そういった人が集まるところ、それからそういったリゾート地として注目されているようなところ、それから全然そうではない人口減少に苦しんでいるような町村ですね。というふうにばらつきが相当やはり出てくるかと思うのですけれども、コンパクトシティではないのですが、そういった視点もこの中にはベースとしてお考えが含まれているかどうかということもお聞きしたいと思います。

(武者会長)

はい、いろいろな視点が出てきまして、ちょっとその移築というか建材の活用とかそういうことになりますと、それについてはここで議論すると長くなりそうなので、また少し内部で御検討いただきたいと思いますし、あと3番目の件は、どちらかというと都市計画というか広域的な視点が、こういう住生活の住宅の中でも必要なのではないかと、というような御意見だと思いたいますが、そのへんについては何かありますか。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。資料の17ページを御覧いただければと思います。5番の目標のところに「信州の魅力が活きる持続可能な住環境の実現」という項目がございます。施策の方向性の欄にございますが、3ポツ目に「良好な景観への誘導とコンパクトシティの推進」ということで記載をしておりますが、具体的に施策の展開等についてはこれから検討ということになります。そういった項目もこの計画の中に取り込んで、長野県はやはり広いものですから地域の課題もそれぞれ違うと思いますので、それぞれの地域の課題にできる限り対応できるような計画にさせていただきたいと思っておりますので、引き続き御意見をいただければと思います。

(武者会長)

ありがとうございます。もしできれば発言がない委員さんがちょっともしあれば何か。

大丈夫そうですか。では田中委員さんから。

(田中委員)

ヒトの視点でライフスタイル、ライフステージに住まいの選択というところで、これまでの家族の在り方とこれから変わってくるというようなことで、21ページのグラフにもあるのだと思うのですけれども、夫婦と子からなる世帯の割合が減っていったって単身世帯が増えていくというのではないかというところなのですが、FP相談の中でもやはり今までどおり結婚資金、子育て資金、老後資金という今までの典型のような相談ではなく、最近では、やはり単身の方の老後についての御相談とか、そういったことも増えてきているかと思うのですけれども、先ほど単身の世帯の方とか高齢者の方とかなかなか耐震改修とかに理解が得られないというところも、考え方として理解が得られないというところもあるかと思うのですけれども、夫婦二人での生活の収入に比べるとやはり単身の方だと費用面といったところでも、なかなか先立ち、年金が一人分だったりとかというところもあって、そのへんでちょっと躊躇されるようなところもあるかなというところもあつたりですとか。あと、単身高齢の方がゆくゆくは跡を継いでくれる世代がないみたいなことにはなっていくかと思うので、既存住宅の流通の促進とか空き家対策とかというところにもつながるかとは思っているのですけれども、単身の方、高齢の方の先々の、墓じまいもなのですけど、その住宅をどうするかというところのお手伝いをしていただけるような制度とかってというのは今もあるのかどうかなとは思っているのですが、そういったところも含めて整理していただくと住宅の流通とか空き家対策とかにもつながるのではないかなと。単身の方とか高齢の方の心配はありつづけていくとは思っているのですけれども、そのへんは制度としても今もあるのですよね？

(武者会長)

このあたり、単身者、高齢者、今はかなり住まいに対して不安が相当大きいですね。だから従来と、セーフティネットの張り方、考え方をもうちょっと変えないと駄目なんじゃないかなと思うのですけれども、そのあたりはどうなのでしょう。今、制度的にどうなんですかという御質問ではあったのですが。現状なり、何かちょっと答えるようなものがないというようなかたちだとは思っているのですが、逆にいうとそういうことが計画の中で少し検討されてもいいのかなという感じがしますが。

(建築住宅課 佐々木課長)

御意見ありがとうございます。すぐにお答えできるものがなくて申し訳ないのですが、田中委員がおっしゃるようにライフスタイル、ライフステージに応じた住まいの選択ができるようにということで、選択肢をできるだけ広げたいということが一つございます。それと新築住宅につきましても価格高騰の影響もあるかもしれませんが、今、だいぶコ

コンパクト化が進んでいます。昔は、大家族が住むような住宅が多かったと思うのですが、サイズが小さくて、そのときのライフステージ、ライフスタイルに応じて住み替えをするというイメージもあるのかと思いますので、得られた住宅に住み続けるというよりは、その時点のステージやスタイルに応じた住宅が提供できるような、そういった社会になった時に、そのニーズに応えられるようにしていくことも必要だと思いますので、そういった施策について計画の中で検討してまいりたいと考えます。

(武者会長)

ありがとうございます。そういう意味でもそのあたりが目標の一番になるわけで、一丁目一番地ではないですけども、かなりそういうところが、今日のお話の中ではウエイトが大きいような気がしますね。では板谷委員さん。

(板谷委員)

今の田中委員の話に関連するのですけれども、特に高齢者で一番問題になるのが認知症の問題で、われわれも弁護士としても認知症の問題は切って離せない問題があって、認知症の人が被害者になる場合もありますし加害者になる場合もあります。この点、明石市では認知症の人が安心して暮らせるように「明石市認知症あんしんまちづくり条例」というものがありまして、まちづくりの中に一環として認知症の人が住みやすくしようということで、例えば成年後見の申し立てをサポートしたりとかそういうことをやっている制度があります。それで3ページの住生活基本法の概要の中で「責務等」の中に、政府の責務の中に財政・金融上の措置というのが含まれていますけれども、是非そういう認知症の人たちが安心して暮らせるためのものというのは、住宅というハードの問題だけではなくて、ソフトの部分も非常に重要で、まちづくり全体から考えていかなければいけないので、例えば保険の考え方を取り入れて少しずつお金を集めてそういうところに使うというように、明石市のようなかたちで条例を作ってそういう人たちが安心して暮らせるようにしていただければいいのではないかなと思います。

(武者会長)

ありがとうございます。明石市はいろいろとおそらく先進的な取組みが多いと思うのですけれども、そういうような話を、これは長野県として、地方自治体として、どういうレベルで考えるかとか、そういうことは計画の中でも少し検討されてもいいのではないかなと思います。ありがとうございます。もしよろしければ中嶋委員さん、せっかくだので、何かお気づきの点がありますか。

(中嶋委員)

ちょっと大したことは言えないので申し訳ないのですけれども、今若い人たちがだい

ぶ、うちの会社のほうでリフォームとか新築のほうもやらせていただいているので、だんだん時代で変わってきているなと思うところがあって、今の50代とか60代とかだと、やはり新築だったり持ち家だったりにこだわりがあるが、若い方は古民家の住宅ではないのですけれども、リフォームに対してあまり抵抗がだいぶ薄れてきているかと。持ち家ではなくて安く手に入った既存の住宅をリフォームして、コスパ良くやっていくということにあまり抵抗がないというのが増えてきているというところで、またそこに一つの市場があるのかなというところがあります。だからそういう市場に対して、先ほどの辻井委員のあれではないのですけれども、ZEHのあまりにもハードルを上げ過ぎちゃうと結局は何らかの、新築をやるにしてもリフォームにしてもコストが一番、みんな先立つものがないとやりたいこともできないので、あまりこのところをがんじがらめにし過ぎるのも駄目ですし、辻井委員が言ったように、あまり検査が入らないような質にばらつきが生じる施工をしても、これからともにやっていく人に対しても不安があるのかなという。もちろん林業という視点からいきますと県産材を利用してほしいところはあるのですけれども、まずまだその選択肢まで行ってない。やはり良い木を使って家を建てたいという人もいるのでしょうけれども、価格が高くなり過ぎていてそこからどうにかして。あまりハードルを上げちゃうとみんなもう新築は建てないよという時代になっちゃいますし、リフォームのほうもあまり絞めつけ過ぎると新しい人が長野県に入ってくる来ないと。実際に佐久のほうとか軽井沢、あと御代田のほうですかね。御代田のほうも最近、大手業者さんが土地を買って新築のほうを大々的にという話も出てきているので、動きはともあるとは思いますが、長野県全体で見たときにちょっとどうしていこうかなというところが。いろいろなところからの兼ね合いが難しいとは思いますが、そんな感じです。

(武者会長)

ありがとうございます。おっしゃるとおりですよ。私も長年授業で大学生に対してどういう住まいが将来いいかということで、開ければやはり10年、20年前に比べてリフォームでもいいよという学生が増えていますので、今回、県民アンケートを取っていますが、たぶんこれは世代別にまた分析されたりすると、もう少し変化が見えてくるような気がしますので、ちょっとそういうことも含めて是非計画のほうに反映していただきたいと思います。では江口委員さん。

(江口委員)

私の知っているあれでいうと、ある市で年間600戸新築住宅の着工戸数があつたというところ、今は10年前から35坪から40坪で建築コストが1000万円くらい上がったということで、500戸の新築住宅に減ってきていると。それだけリフォームのほうにしか移っていけないというような状況が増えているということが私もちょっという

いろなところから話を聞いて、今後そちらのほうにシフトをしていくケースがずいぶん増えてくるのではないかと思いますので、今後のこのところでの話は、先ほどおっしゃっていられたリフォームとか空き家だとか、そういったものをどういうふうに活用していくか本当にそっちのほうにニーズが増えていくのではないかと思いますので、今後そういったことも大いに話していくべきかなと思ってます。

(武者会長)

そうですね。私も県内の工務店さんにいろいろと聞くと、ひと昔前の別荘を買うような感覚が、これから早晩新築を買うのと同じような感覚になっていくのではないかと思いますので、もちろん当然この計画の中にそれは前提で、織り込みで考えられているとは思いますが、たぶんもう一歩二歩踏み込んで、そういう意識で作っていく必要があるということだと思いますね。では、辻井委員さん。

(辻井委員)

先ほど言われた良質な古民家の材を移動するというのは、市場はもうすでにあります。店舗さんとか、そういったのが好きな方たちは昔ながらの梁とか柱とか、あとは建具とかそういうのも売っている場所がありますので、そこは流通にはあります。

それよりも問題は、それよりももうちょっと新しいもの。アスベストが引っ掛かっちゃうような住宅、いわゆる昭和40年とかそこら辺の物件が一番問題になっていて、リフォームがこれから増える中でちょっと気にしていただきたいという部分です。うちのお客様さんにもやはり予算が厳しいのでDIYで少しやりたいという方たちもいっぱいいらっしゃるんです。それは私も推奨はしているのですが、ただ、DIYで安く楽しく自分たちでやっていきたい部分と、プロの目が必要な部分との、切り分けを一般の方たちに伝えたいと思ってまして、例えば省エネを考えたときの外周部の断熱の部分とか、あとは間取りをいじりたい時の構造部分に関する改修のときには、きちんとした診断とそこのチェックをしてくださる方の目が必要だよと。生活の中のいわゆる住環境として守っていく部分で根本的な安全を守る部分、いわゆる住環境に対する省エネと耐震とかそういった構造部分に関するところは、やはりちゃんとした方に見ていただくシステムというのがほしいのなと常日ごろ思っているもので、ちょっとそこだけ補足したくて発言させていただきました。

(武者会長)

ありがとうございます。まずそのへんについてはまたちょっと。実は時間が大幅に超過していて、初回ですので是非皆さんにお話をお聞きしたくて、ちょっと延ばし過ぎてます。この議題については、このあたりで終わらせていただきたいと思います。そうしましたらちょっとすみません。このあと駆け足でいきたいと思いますので、会議事項4

番の「長野県耐震改修促進計画（第Ⅳ期）について」の報告ということでお願いしたいと思います。

（建築住宅課 芝野指導審査係長）

建築住宅課の指導審査係長に４月からなりました芝野と申します。私からは資料２、３のほうを報告というかたちで説明させていただきます。着座にて失礼いたします。

まず資料２を御覧ください。昨年度から議題にあげさせていただいて、委員の皆様の御意見をお聞きして、この３月に第Ⅳ期ということで策定しまして、令和８年度からの施行となっているものです。簡単に説明をさせていただきます。左下のほうに赤字で令和１２年度の５年後の目標ということで９２％を掲げさせていただいております。９２％というのは去年の第Ⅲ期の目標と一緒だったのですけれども、それに達していないということでして、今までの統計的な上昇率とかを踏まえて、それにプラスアルファで令和１２年に９２％を達成できればということで掲げさせていただいております。

１番の柱となるところについては、その下に「支援制度」と書いてありますけれども、耐震改修それから診断、設計、除却ということで、こちらに支援をさせていただくというのは、今までどおり平成１７年からずっと続けている制度で、これを主に書かせていただくのですけれども、今回の第Ⅳ期の計画で盛り込んだ内容は下線部というところで下のほうに記載をさせていただいております。

ちょっと上に戻りまして、「耐震化の現状」というところの地図を御覧いただきますと、この色の濃さが耐震化率の推移の値を示しているものでして、やはり都市部の長野市、松本市とかが濃くなっているのですけれども、村部のところがやはり耐震化率が進んでいないという状況になります。耐震化率が進んでいないイコールに近いのですけれども、高齢化率も進んでおりまして、順調に行政案の耐震化率が上がっているところに、さらに耐震化率を上げるには、やはり高齢者といった進んでいない地域の耐震化を進めていくところでして、真ん中の上の住宅のところに、重点的に取り組む事項として掲載させていただいております。

そのような状況を踏まえまして、新たにこの計画に盛り込ませていただいた内容が下線部のところでして、左のところですが、下の枠の左のところから説明させていただきますと、地域課題に対応した支援制度の充実でして、標準的な在来工法の住宅への促進ですとか、それからリバースモーゲージローンでローン利子補給で補助したり、それから福祉関係との連携。先ほどもお話がありましたけれども、御高齢者の方に対しては、福祉関係の関係する方々と連携して推進していきたいという、啓発を行ってきたいということ。それから、ほかの、耐震だけではなくて省エネ改修とかバリアフリー改修とか、ほかの改修とも組み合わせて耐震化を推進する機会とか。補助金の代理受領制度。これは他県でもやっているみたいなのですけれども、そのへんに取り組んでいきたいということで記載をしております。

それと昭和56年以前の旧耐震だけではなくて、その下にありますけれども、平成12年に大きな改正がありましたので、そこらへんのグレーゾーンになっておりますけれども、そのへんの住宅に対しても普及啓発というのは、耐震についてはまずはやってくださいというようなことを取り組んでいきたいと考えております。それと右下のところの「その他」のところの下の方に記載させていただいておりますけれども、防災ベッドとか耐震シェルターの設置を検討したりとか、その他、保険への対応ですとか、計画に入れさせていただきまして、今後5年間でこちらについても検討して、そういった対応も施策として取らせていただければとしているところです。

耐震改修促進計画の概要の説明は以上になります。

(武者会長)

御説明ありがとうございました。この計画については審議会でもわれわれずっと見てきたところで、特に住宅の耐震化率が頭打ちであるということがポイントだったわけですね。それに対して、今御説明いただいたように、下線を引いていたあたりでいろいろと対策を打っていききたいというような御説明だったかと思います。これについて、何かお気づきの点はありますでしょうか。はい、江口委員さん。

(江口委員)

是非お願いしたいのは、私たち建築士会で、耐震改修していない模型と、した模型を県産材で作って、同時に揺らして壊れるというような実験のものを作りました。今年会議の中から北部高校でこういったことを勉強の時間中にやったそうです。逆に出たのが、先ほど言った高齢者の所が進まないようなおじいちゃん、おばあちゃんの家も、こうなったらまずいからやったらどう？ということで、お孫さんからおねだりしてもらうようなかたちをとれば、少しは進むのかなという考え。要は反響があったので、是非あれば、われわれ建築士会だけで行ったのですけれども、できれば県の方々と一緒に、そういったところで、出前で子供たちに話をしていくことも、また促進の一つになるのではないかと思いますので、是非そういったことも御協力願えればと思います。

(武者会長)

今の取組みは建築士会が単独でやられていたということですね？

(江口委員)

単独です。北部高校の先生からの依頼で行いました。

(武者会長)

なるほど。是非県とも連携してやれたらいいと思いますが、いかがですか。

(建築住宅課 佐々木課長)

ありがとうございます。建築士会さんが県産材で耐震の、例えば筋交いの有効性について、一目で分かる模型を作っていただいたということでございます。私どもの県の職員も製作に参加をさせていただきました。その出来上がった模型を有効に活用をして江口委員さんがおっしゃるように孫の世代、息子さんの世代に、しっかり訴えかけるようなことができるように、学校に出向いて出前講座等やられるということであれば、是非県のほうでも連携させていただいて取り組めればと思いますので、よろしくお願いします。

(武者会長)

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。それでは、こちらの件はこれで終わりたいと思います。ありがとうございました。

では次に会議事項5番目ですね。「長野県地球温暖化対策条例の一部改正について」ということで、こちらのほうも報告ということですので、お願いしたいと思います。

(建築住宅課 芝野指導審査係長)

すみません、それでは引き続き。資料の3。お手元の資料で説明させていただきます。こちらから昨年度から議題として出させていただいて、御意見を反映して改正をしたものでして、環境部のゼロカーボン推進課と当課、建築住宅課のほうで改正をしたものでして、令和8年3月に公布いたしまして、適用としては、これからなのですけれども、先ほどからお話をさせていただいているとおり、令和10年4月1日ということでZ E H水準まで建築物の水準を引き上げるというものになります。今現在は令和8年の4月で省エネ基準が国の建築物省エネ法で義務化をされておりますけれども、同じく建築確認と連動するかたちで担保しながらZ E H水準まで引き上げるものです。この数値については、外壁性能などを上げることで数値を括弧内の数値から強化するようなかたちになります。ゼロエネ指針、Z E H水準にはなるのですけれども、数値のほうとなっております。

それが1点目でして、2点目ですけれども、同じく令和10年4月からなのですけれども、再生可能エネルギー設備の設置義務化というところでした、太陽光発電設備ですとかそういったものの対象なのですけれども、延床面積300㎡以上のものが対象に義務化をさせていただくことになります。具体的な容量については計算式がございまして、4.5kwから45kwくらいの設備を設置していただくことになります。

続きまして、設計者による建築主への説明義務についてなのですけれども、今現在も一部の住宅のほうで300㎡未満を対象としていたのですけれども、こちらにつきましては、来年度令和9年4月から基本的にすべての新築建築物を対象に設計者のほうから建築主さんに説明をさせていただいて、それについて特定行政庁である県とか市町村にも

教えていただきますという制度になります。この制度については国に先駆けて長野県が先行して行うZEH義務化ということになりまして、その資料3の2枚目のところになりますけれども、チラシを載せさせていただいておりますけれども、周知ということで県内の特定行政庁とか建設事務所はもちろんなのですけれども、指定確認検査機関ということで県内の確認申請するためのということも置いているということです。この5月に指定確認検査機関も含めて長野県ではこういうことで義務化になりますということで周知をさせていただいております。それ以外に今日お越しになっていただいておりますけれども、建築士関係団体ですとか住宅関連団体、それから、これからになるかもしれないのですけれども、不動産関連団体とか林業協会とかにもお話をさせていただいて周知を図っていきたいと考えているところです。それとともに、お話あったかと思うのですけれども、施行者から設計者の条例に対する技術力向上に関わる講習とかも建築企画係とセットで進めさせていただければと思っていますので、よろしくお願いします。以上になります。

(武者会長)

ありがとうございます。これについてもこれまで審議会で何度か御意見をいただいたところですが、いかがでしょうか。よろしいですかね。それでは、これもこういうかたちで周知のほうを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、今日これで予定していた会議事項は以上になりますけれども、いったん、事務局のほうにお返ししたいと思います。

(建築住宅課 豊森企画幹)

武者会長どうもありがとうございました。それでは、事務局のほうから連絡事項をお願いいたします。

(建築住宅課 藤原建築企画係長)

事務連絡となります。本年度の住宅審議会ですけれども、4回を予定しております。2回目はおおむね8月下旬で計画したいと考えておりまして、日程調整につきましては、今ちょうど照会させていただいたところでございます。決まりしだいまた日程はお伝えさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

(建築住宅課 豊森企画幹)

ありがとうございました。本日は、武者会長さんをはじめ委員の皆様、長時間にわたる御審議をどうもありがとうございました。また、特に熱心に御議論をいただきましたことを御礼申し上げます。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、またそれぞれのお立場から貴重な御意見をいただき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頂戴いたしました御意見を今後の具体的な取組みに反映し、実効性のある取組みが図られるように検討を進めてまいります。引き続き委員の皆様の御協力を賜りますことをお願い申し上げまして、閉会のあいさつといたします。本日はありがとうございました。

(建築住宅課 豊森企画幹)

以上をもちまして本日の当審議会を閉会といたします。どうもありがとうございました。