

富山県住まい・まちづくり計画検討懇談会（第1回） 議事録

日 時 令和8年8月5日（水）10:00～12:00

場 所 富山県民会館706号室

出席者 委員 6名

水野委員、吉田委員、徳田委員（座長）、加藤委員、酒井委員、真田委員
（8名中6名参加）

事務局 8名

1 開会

2 挨拶

3 議題

- （1）富山県住まい・まちづくり計画の概要及び見直しについて
- （2）計画見直しのスケジュール（案）について
- （3）本県の住まいを取り巻く状況について
- （4）住生活基本計画（全国計画）について
- （5）富山県住まい・まちづくり計画見直しの方向性について

4 閉会

【議事の概要】

- ・事務局より、本県の住まいを取り巻く状況や富山県住まい・まちづくり計画見直しの方向性等について説明を行い、委員から計画見直しの方向性は概ね問題ないとされた。
 - ・委員から全国とは異なる富山県の特性や実情を反映した計画とするよう意見があった。
-

●議題1、2に関する各委員からの主な意見

- ・物不足と職人不足について実感している。
- ・空き家に関して、対策として利活用を考えないと前に進まない。二地域居住先としての活用や災害時の活用なども含めて、空き家問題を考えていけたらいいと考えている。
- ・リフォームの件数が増えている。これまでリフォームをする場合の費用と新築の費用の差がなかったため、顧客は新築に流れていった。ところが最近、新築費用が高騰したので、なかなかそこまで手が出せないという方が、リフォームを希望されることがある。
現計画は、成果指標がすべて新築に関するものであるが、リフォーム・リノベーションの指標を入

れることも大事ではないだろうか。

- ・未流通の空き家をどうするか、京都や大阪で実施している空き家税という方法もある。

- ・ハウスメーカーから人手不足や資材の高騰の話も聞こえてきて、ローン金利自体も上がり、新築で住宅を確保するための費用が増えてきている状況がある。その中で特に若い人たちが、住宅を確保することが難しいというお話を聞くこともある。

こういった傾向に対し、皆さんが住まいを獲得しやすくなるように、計画策定できればいいのではないかと思う。

- ・現計画における新築住宅における住宅性能表示の実施について、住宅の省エネ化は新築に対してはもう義務化されているので、基本的な性能は既に確保されている。

その省エネ性能を標準よりももうちょっと上げるのか、それとも標準でいいのかっていうのを明確にしないと、県民や私たち設計側もわからない。

- ・生活を豊かにする産業の発展とあるが、新技術の導入促進という記述は余りにもざっくりとしているので、具体的な例もあったらいいかなと感じた。

●議題3に関する各委員からの主な意見

- ・1世帯当たり人員が減少する推計になっているが、単身世帯の世帯数の動きが気になる。世帯の規模が小さければ小さいほど、住宅確保に向けた困難な状況もあるようだが、そういった単身世帯がどれぐらいかかっているところも、住宅確保という意味で、見ていかなければいけないと感じる。

- ・U I J ターンによる転入者についても、何か資料があるといいのではないかと。

実際私の周りにも転入者がいて、地域おこし協力隊を経て、富山県に定住したいっていう方がおられる。その時に、一番困難なのが住宅の確保。どうしたら住宅を買えるかということと、補助金があるかということ。

- ・空き家について、我々の認識より現状はもっとひどいと思う。特に相続空き家の問題。

全国的に、地価が低いところでは、実際に流通可能な土地建物っていうのは相当数ある。

そういった空き家の所有者や相続される方は、相続対策じゃなくて、もうすでに相続放棄を考えている。そうすると結局所有者不在の空き家になる。だから、この相続対策というのは、相続放棄地が出たらどうするかということにも注視していかなければいけない。

また、目標だけでなく、セットでこういった方を支援する相談窓口や補助金などを両輪で回さないとなかなか達成というのは難しい。

- ・市場未流通の空き家は、実際管理はしているけども、不動産価値のない物件であるものがほとんど。例えば接道義務を果たしていない物件、新耐震基準に達していない古い建物、水回り関係、風呂台所が非常に古い状態で、購入された場合は多大な費用を費やして改修が必要になる物件が主に市場未流通の物件。

そのため、実際はこれが流通するかというと、ほとんど流通しないと思う。これを活用する場合は、実感として賃貸にするしかない。

・設計をする私たちの立場から言うと、新築はマニュアルに沿ってやれば全然問題ないが、改修は非常に難しい。特に耐震、省エネに関して、できる人とできない人の差は非常に大きい。できる人はいるが、数が非常に少ない。その辺の底上げが必要。

AI の活用についても、リフォームは家の作りが様々で活用することが難しく、またそもそも AI を活用できる技術者が少ない。

・耐震化に関して、新耐震と言いながら昭和 56 年以降だけでは不十分と考える。2000 年以降の建物のバランスとか、金物が決められた時点以降のレベルを最低レベルにしないといけない。昭和 56 年以降、2000 年までの間に建てられた家で危ない家もたくさんあるので、それをひっくるめて新耐震だから大丈夫だというのは危険ではないかと思う。

もう 1 つは、私どもの団体も大工の育成塾をやっているが、実際に応募される方が少ないのが現状。

・空き家にならないための取り組みをしないとだめだと考える。

例えば、高齢者 1 人か 2 人の住まいであったら、お子さんや連絡できる人を確認し、生前からこの家はこの人にお任せするというようなことを、ちゃんと明記をするようなことをしていけないといけない。また、地域のコミュニティーと一緒に、その空き家のことを考えていくことが必要と考える。

●議題 4・5 に関する各委員からの主な意見

・国の計画の方向性を踏まえての今回の見直しということで、大きな流れとしてはもちろん異論はない。ただ一方、国は全体的な方向性を示しているのに、地域個別の課題については、なかなか落とし込めない。どこをメインターゲットにするか、個別事象というところも少し踏まえて見ていくことが必要になってくる。

・生まれてからお亡くなりになるまで、賃貸住宅にしか入ったことがないという方が増えてくる。そうすると単身者、それから結婚して子育て世代、そして高齢者、それぞれに対応できるバリエーションに富んだ賃貸住宅というのが必要になると思う。

そのため、民間のアパートを促進していく必要もあるだろうと思う。また、町の中の一体化した複数の空き家を区画整理してアパート用地にしていくということであれば、空き家の解消にも繋がるし、土地の有効活用にもなるという、そういった視点からも、やはり賃貸住宅というものもこれから考えていかないといけない。

・計画の基本的な方針について、1 つ 1 つ具体的に施策を記載しておられるので、この方向づけで私はいいいと思う。今後は目標の具体的な方向性を最終的には細かくして、進めていけばいいと思う。

今の段階ではこの状態で問題ないと思っている。

・今日は、この方向性で進めるということの大まかな確認だったと思う。

次のステップとしては、この 11 項目をさらに細かく施策として考えるということ、提案として出てくればいいのかと思う。

それと 11 番の「横断的な」という説明もあったが、繋がりを具体的にどういうふうにしたら、回っていく、成り立っていくのかということについて、より細かい文章を作っていくべきではないかと思う。

- ・目標は 11 項目あり、すべてがとても重要だが、富山県で何が特に必要かというのを、やはりピックアップして、この 5 年間、重点的にやりたいという指標があればなおいいのかなと思う。

- ・特に重要と考える取組方策というのが書いてあるので、この内容が具体的にどこに書かれているのか強調してもらえると、県民の方がわかりやすい。

- ・計画の内容は、富山県という言葉が消したらどこでも通用してしまう。今どこの県も同じような問題を抱えているので。

富山県と書くのであれば、ある程度何か特化したものが必要ではないか。

- ・方針は正しいが、懸念するのは、この方針のもとに規制だけが強くなって、事業者が推進しようと思ったらなかなか困難になってしまうこと。例えば交通インフラ、災害リスクを考えた居住誘導ということで、団地を造成する場合に、治水の関係で調整池とかどんどん規制が厳しくなる。

厳しくなってもいいが、一方でそれを推進する補助制度などを両輪で回さないと実効性はない。

- ・県の方針と、各市町村の実情というのは違って、すべてに対応する内容にするのはちょっと難しいだろう。

- ・市町村の実情を包括するような形で、県として示してもらいたい。