

令和元年度 第3回長野市公共施設適正化検討委員会 議事要旨	
開催日時	令和元年9月4日(水) 10:00~12:05
場 所	長野市役所第一庁舎 第二委員会室
出席者	<p>[委 員] 松岡委員長、倉田副委員長、太田委員、古後委員、小山委員、清水委員、寺澤委員、西掘委員</p> <p>[事務局(公共施設マネジメント推進課)] 倉石総務部長、望月公有財産活用局長、村上公共施設マネジメント推進課長、関谷公共施設マネジメント推進課長補佐、小林公共施設マネジメント推進課係長、新村公共施設マネジメント推進課係長、渡辺公共施設マネジメント推進課係長、小川公共施設マネジメント推進課主査</p> <p>[建設部住宅課] 黒石住宅課長、武井住宅課長補佐</p> <p>[商工観光部観光振興課] 小林観光振興課長、小林観光振興課長補佐</p>
議 事	<p>(1) 公営住宅等ストック活用計画(案)について</p> <p>(2) 飯綱高原観光施設整備計画(案)について</p> <p>(3) 公共施設マネジメントの推進について</p> <p>(4) その他</p>

【次 第】

- 1 開 会
- 2 委員長あいさつ
- 3 議 事

【審議事項】

- (1) 公営住宅等ストック計画活用(案)について
- (2) 飯綱高原観光施設整備計画(案)について
- (3) 公共施設マネジメント推進について
- (4) その他

- 4 閉 会

【開 会】
委員長あいさつ
〔松岡委員長〕

議 事
(1) 公営住宅等ストック活用計画(案)について
〔資料1について黒石課長から説明〕

委 員 昭和56年以前の旧耐震の建物が多くあるが、耐震補強についてはどうなっているのか。

住 宅 課 昭和56年以前の中耐といわれる3階建以上のものについては、全て耐震診断及び補

強済みである。2階建以下については、耐震補強が困難であり、そういったものについては補強等せずに、現在住んでいる方々の移転、住み替えを進めている。

委員 資料1の14ページに示されている算式について詳しく説明して欲しい。

住宅課 スtock活用計画及び住宅マスタープラン策定の段階において、長野市内に今後、市営住宅がどのくらい必要となるかを算出するための式となっている。国勢調査のデータ等を基に、国が示しているセーフティネットプログラムにより、住宅確保要配慮者世帯を算出すると、長野市の場合は1927世帯となる。市内には市営住宅だけでなく県営住宅もあるため、県営住宅の削減率等も考慮した結果、市営住宅として供給が必要な要配慮者世帯数は937戸となる。

次に市営住宅供給目標戸数の式だが、退去した分を提供することを踏まえストックが何戸あれば10年間で幾つ空くのかを表している。ここで算出された1487戸が新たに必要とされる戸数となり、既に入居している1506戸と合わせて約3050戸となる。

この3050戸は令和8年度末における供給目標戸数として算出されており、今後の人口減少を加味し、今回3000戸と設定している。

委員 要配慮者世帯に対応する住戸937戸と継続入居世帯の1506戸を足した数だけではいけないのか。

住宅課 退去率を考慮する式になっている。

委員 退去率というのは、実際にそこを出るとのことか。

住宅課 そのとおりである。

委員 必要数が937戸なのにに対し供給数が1487戸なのが理解しにくい。

住宅課 退去により空いた戸数を供給する計算式となっており、10年間で空いてくる戸数を算出している。1487戸を供給した場合に、そのうちの6.3%が退去されると考えると年間で約90世帯が退去となり、それを10年間とすると最初の要配慮者世帯の937戸となる。

委員 空いたところを供給するという意味がわからない。

住宅課 基本的に、現在入居している状況であるので、供給する戸数を1487戸としないと入居希望の人が入れなくなるという考え方を、この式ではしている。

委員 初年度は1487戸無いと937世帯分が賅えないという考えか。

住宅課 それを10年間で賅いたいという考え方になる。

委員 空いた所にどんどんと新しい人が入るのであれば、最大937戸で良いのではないか。

委員 これは長野市で独自に算定しているのか。

住宅課 長野市で算定したものではあるが、計算式は県も同じものを使用している。

- 委員 もう少し分かりやすい説明が欲しい。県と同じといっても、それが合っているかは分からない。そもそも、この公営住宅等長寿命化計画は誰に読んで貰うものなのか。
- 住宅課 市民の皆様にも読んでいただくものである。
- 委員 そうであるのなら、もっと分かりやすくすべき。市民は理解できないのでは。
- 委員長 この計画を指示した官公庁に対して数字を裏付けるものとして示しており、その上で市民の皆さんにもお見せするということなのか。
- 住宅課 そのとおりである。例えば、国の建替え計画・長寿命化計画に伴う改修工事を行うために、ストック活用計画・長寿命化計画で必要戸数等を計算し、国へ提出する。それを市民の皆様にもご覧いただけるようにしている。
- 委員 何か上手く説明できるものがあれば、補足等で付けて欲しい。
- 住宅課 工夫して参りたい。
- 委員 資料 1 の 24 ページの団地評価の結果について、市街地Ⅲに廃止となるものが多い。地域バランスの項目を新たに加えたところがあるが、バランスが偏る結果になるのではないかと。目標戸数については、地区別に目標を分けることはしていないのか。
- 住宅課 地区別の目標は実際には立てていないが、現在の長野市の人口や世帯数を南部・北部といったように大きく分けた場合に、概ね必要な戸数が維持されると考えている。南長野地域は、団地数は少ないが大規模な団地が多いため、このような結果になっている。
- 委員 減らすことは必要だが、いかに理解していただくかが大事。必要戸数が地域にどう散らばっているか、さらにそこに住む方、必要とする方を地域別に捉えられれば良いが、それは難しい。そうすると人口別で考えることになる。バランスを見る中でⅠ・Ⅱ・Ⅲそれぞれの地域の人口に対する充足率を出せれば、安心できるのではないかと思う。
- 住宅課 今回新たに加えた地域バランスは、広域的なバランスではなく、市営住宅だけでなく県営住宅も含めた中耐以上の大規模住宅との距離から、その地域について市営住宅の統廃合が可能かという評価の仕方になっている。将来的な偏りをご心配いただいたが、長野市を大別した場合、概ね人口・世帯数に比例するよう維持できると考えている。
- 委員長 合併地域にある住宅については、過疎化対策を目的としたものもあると思う。合併に伴い、全て長野市の市営住宅となったが、評価する際に何らかの配慮はないのか。
- 住宅課 この評価は市街地にのみ適用している。資料 1 の 17 ページ (3) にあるように、合併地域については実情を考慮し政策的に判断することとしており、今回は一律に評価をしていない。
- 委員長 政策的に考慮することについては、この計画を認可する官公庁からの指示があるのか。
- 住宅課 そういったものはない。長野市としての考え方である。
- 委員長 中山間地の住宅については資料 1 の 24 ページにある表には載っていないのか。

住 宅 課 載せていない。

委 員 公営住宅の対象世帯について、その定義はどのようになっているのか。

住 宅 課 所得制限（月 158,000 円以下）、住宅に困窮している、長野市内に住所を有する或いは勤務先が長野市内である、といったことが要件となる。

委 員 先程の目標戸数のように 10 年間でそういった方がどれくらいいるかの推計はあるが、地域的分布をみるのは難しい。地域バランスをマップ的なものから捉えるのは困難ということが良いか。

住 宅 課 そのとおりである。

委 員 基本的にこの計画は良いと思うが、市営住宅が現在約 3600 戸あり、そのうち空き部屋が約 1100 戸ある。10 年後の必要戸数を 3000 戸とすると差が出るが、どうするのか。

住 宅 課 空き家については 1000 戸以上あるが、このうち約 500 戸は老朽化等で今後の入居を見込んでいない。残りの約 500 戸の内うち、今回の計画に伴い移転を進めるための住み替え用の部屋を 100 戸以上確保している。そうすると、現在募集可能な部屋は約 300 戸となる。今井のようなエレベーター等設備の整った、比較的新しい住宅は非常に人気があるが、4・5 階で階段のみのような住宅は申込みが極端に少ない。老朽化と時代に合わない住宅は一部残ってしまっている。

委 員 そうであれば見込みの数字は外れてはいない。
また、説明にあった簡平・簡二については廃止すべきだと思うが、入居されている方もいると思うので、丁寧な対応が必要である。

委 員 資料 1 の 17 ページ（4）の説明で東口の従前居住者用住宅が挙げられたが、対象になるのはそこだけなのか。他に市営住宅として使用しうる住宅はあるのか。

住 宅 課 市の職員住宅や教職員住宅も想定している。

委 員 この資料 1 の 14 ページ（4）の説明の主語は何になるのか。

住 宅 課 従前居住者用住宅などの住宅についてとして、今後訂正する。

委 員 資料 1 の 32 ページの財源構成について、家賃等の収入として維持管理費を超えて聴取し、残りを市債の返還に充てることのできるのか。

事 務 局 できると考えている。

委 員 入居率を上げて収入を増やせば、借金を返済できるという解釈をして良いか。

事 務 局 市債の償還財源に充てることで一般財源の負担が減るという考え方になる。

委 員 評価方法の項目や 800m などの数字に根拠はあるのか。

- 住 宅 課 一昨年に策定された立地適正化計画の中に、中心市街地における利便施設への徒歩での望ましい距離が記されており、その考え方を反映させている。今回は中学校を除き、大規模な病院を診療所に置き替えた。
- 委 員 資料 1 の 24 ページの表の青い部分について、備考欄に市街化調整区域と記載されるものがあるが、市街化調整区域は何か不都合があるのか。
- 住 宅 課 市街化調整区域は土地の利用を制限される場合がある。効率のよい 3 階建以上の建物を建てようとしても、制限があるなどの理由で出来ない等あるため、市街化調整区域については評価が低くなる。
- 委 員 市街化調整区域を評価項目としていないのか。
- 住 宅 課 評価項目としていないが、例えば川中島団地は評価が 6 ではあるが、市街化調整区域のため、用途廃止検討とさせていただいた。
- 委 員 表の中で白いままの部分には市街化調整区域はないのか。
- 住 宅 課 白い部分にはない。
- 委 員 評価項目には建設年度はないが、青い部分は建設年度が古いものが多いのは、なぜか。
- 住 宅 課 結果としてそうなったもの。評価項目を変えたたと説明したが、大幅な変更はしていない。今回は距離の変更により、利便性の低い住宅が用途廃止となったものである。
- 委 員 国から点数化の基となるようなものは示されているのか。
- 住 宅 課 長野市独自のものである。
- 委 員 資料 1 の 26 ページにある、今後 10 年は維持するが、次の 20 年は廃止を含めて検討とするものについて、今後 10 年で廃止の検討はしないのか。
- 住 宅 課 10 年後までに 3000 戸維持していくために、当面は維持したいと考えている。住戸世帯が減ってきた時に、改めて検討していきたい。
- 委 員 長 これは個別施設計画と連動しているのか。
- 事 務 局 個別施設計画の期間の考え方に沿ったかたちで作成している。
- 委 員 資料 1 の 12 ページに管理戸数が記載されているが、各団地の入居率・世帯傾向を出すことはできるのか。出すことに意味があるのかも併せて教えていただきたい。
- 住 宅 課 一般的に新しい団地は入居率が高く、古い団地は低いという傾向が出ている。しかし、団地によっては、古くてもその地域に 1 つしかなければ入居率は高くなる。
- 委 員 例えば、戸数が少なく、古くても入居率が高い住宅の入居者の継続年数や、平均年齢等データを取ることが出来れば活用できるのではないか。

委員長 個人情報もあるので計画に示すのは難しいが、データがあれば、今後、入居者等への説明・説得の時に使える。

委員 外に出さなくても政策的に見るときに、押さえておければ良いのでは。

住宅課 住宅ごとの入居率は把握している。その他、ご提案いただいた情報と共に、掲載すべきか検討させていただきたい。

(2) 飯綱高原観光施設整備計画(案)について

[資料2について小林課長から、資料3について村上課長から説明]

委員 資料2の15ページのトイレについて、“子育て世代”“優しい”とあるが、授乳スペースやおむつ交換スペースは必要だが、これらはトイレの中ではなく別施設に作るよう検討すべき。その方が、子育て世代に優しくなるのでは。

観光振興課 未就学から低学年までの小さなお子さんの利用が多い。これから様々な意見を取り入れて、検討していきたい。

委員長 父親が娘を、母親が息子を連れてとなった場合、トイレ等を気にする人もいる。スペースを上手く使ってもらいたい。

委員 事業の仕組みがよくわからない。新しい手法でプロポーザルを受付けるというが、建設の主体は市になるのか。

観光振興課 事業の実施自体は市である。民間から、設計・施工・指定管理までご提案いただき、竣工後、指定管理として運営をお願いしていく。

委員 赤字になってしまい、3年で辞めたいとなった場合、契約変更はできるのか。

観光振興課 ほとんどが収益施設なので独立採算制とし、指定管理料は支払わない計画。今回プロポーザルでも事業収支を提出していただき、事業者を選定していく。

委員 一般的に管理だけでなく設計・施工までやらせるのであれば、資金調達まで業者が責任をもって対応しないと、どっちつかずになってしまう恐れがある。単年度の収支予測はあるが、例えば、施設の耐用年数に対しどうなるかという様なことはPFI事業等審査委員会で判断するので、当委員会では審議の必要は無いということか。

事務局 事業者選定の前段として、こういった要求水準を示していくかといったことはPFI事業等審査委員会で審議していく。

委員 こちらの委員会では、施設をつくることについて検討するのか。お金の話まで踏込んだところまで意見して良いのか。

委員長 この計画自体について、意見を述べるのは良いのではないか。

事務局 事業に対し採算性を求めるのであれば、事業の責任を持たせるという意味でも資金調達を含めた PFI 事業でやることも必要だと思う。しかし、公共と PFI でやることの違いは、公共の方が資金調達コストが安いということである。民間の場合、資金調達コストは高いが、建設コストは安くできる。今回は 10 億円以下という小規模な事業であることと、財源として辺地債を充てることができるため、資金調達コストが明らかに公共の方が安くなり、市の負担も少なくなると考え、今回の事業はこの手法を導入した。また、採算性がある施設であると考えているため、指定管理料も支払わないこととした。

委員 資金調達の話があったが、最近は民間でも安く資金調達ができるようになってきている。民間であれば、公共のようにオープンまでに 3 年も掛かることはない。民間では半年程度でオープンし、早目に資金回収することは当たり前である。行政は様々な手続きがあるため、そこが難しい所だと思う。また、将来的に赤字になった場合、何年営業を続けられるかも気になる。

委員 建設資金は市で負担し、運営は指定管理でしていくとあるが、指定管理の年数はどのくらいなのか。商業施設の賃貸料はどうするのか。また、利益は市に入ってくるのか。そういったことは、これから検討するというところでよろしいか。

観光振興課 指定管理の期間は 10 年を目安に考えている。指定管理料は支払わず、賃貸料についても基本的にはない。指定管理施設については、黒字になった場合、利益の 3 割程度を市に納めていただいております、その制度を導入したいと考えている。

委員長 この計画は既に議会を通過しているのか。

観光振興課 議会には方針等説明・報告済みである。資料 2 の 21 ページの辺地計画にある予算的措置をこれから 12 月議会等で行うため、資料は（案）となっている。

委員長 これから細かい判断やチェック等は、PFI 事業等審査委員会で行うということによろしいか。

事務局 そのとおりである。具体的な中身の審査は PFI 事業等審査委員会で行う。しかしながら、新たな公民連携手法であるので、結果等については本委員会でもご報告させていただき、公共施設マネジメント全体としてのご意見をお願いしたい。

委員 PFI では出来ないということが、もっと分かればいいのだが。

事務局 資料 3 の 3 ページをご覧ください。PFI の場合、外部委託をするために 2~3 千万円の費用が掛かる。また、PFI は業者を決めてから完了までは早いですが、業者を決めるまでのプロセスに大変時間が掛かる。さらに、SPC 設立のために、業者側にも費用が発生してしまう。長野市は 10 億円以上の事業についてはまず、PFI を優先的に検討することとしているが、PFI 以外でもリスクを排除した上で、何らかの公民連携が出来ないか模索した結果、今回の手法を導入することとなった。

(3) 公共施設マネジメントの推進について

〔資料 4 について村上課長から説明〕

(4) その他

【閉 会】