

平成 29 年度 第 7 回  
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成 29 年 5 月 30 日  
午後 2 時 00 分から午後 4 時 00 分

場所：第二庁舎 8 階 会議室 282

長野市建設部住宅課

## 長野市住宅対策審議会委員

金井	隆子	(社会福祉法人 長野市社会福祉協議会 常務理事)
高木	正雄	(長野商工会議所 常議員 総務副委員長)
浅野	良晴	(信州大学工学部建築学科 教授)
市川	昇	(一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会長野支部 支部長)
酒井	良子	(一般社団法人 長野県建築士会長野支部 女性建築士委員)
中嶋	仁志	(長野地方事務所 建築課長)
渡辺	由紀	(市営住宅 入居者)
小早川	津由子	(市営住宅 入居者)
田中	幸廣	(社会福祉法人 ながのコロニー 総務部長)
徳竹	弘子	(長野市地域女性ネットワーク 会員)
西澤	哲	(公 募)
宮下	正治	(公 募)
柳澤	征人	(公 募)

(敬称略)

## 平成29年度第7回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成29年5月30日 午後2時00分から午後4時00分まで

場所：第二庁舎8階 会議室 282

事務局

只今より、平成29年度第7回長野市住宅対策審議会を開催いたします。

本日の司会進行をつとめます、住宅課の武井でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、事前にお送りしました次第に従い進めさせていただき、終了を午後4時頃の予定としております。

なお、本審議会の開催にあたりましては、「長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例」第6条第2項の規定により、「委員の半数以上が出席しなければ開催できない」となっておりますが、本日は10名の委員が出席しておりますので会議は成立いたします。

また、「審議会等の会議の公開に関する指針」により、原則公開とし、会議結果の概要につきましても、市のホームページ等にて市民に開示することとなっておりますので、あらかじめご了承をお願いいたします。

それでは審議会開会にあたりまして、島田部長よりご挨拶を申し上げます。

島田部長

【島田部長あいさつ】

事務局

それでは、「3 審議」について、進めさせていただきます。

「長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例」第6条第1項の規定により、「会長が、会議の議長となる。」となっておりますので、浅野会長に、議事の進行をお願いいたします。それでは、浅野会長よろしくお願いいたします。

浅野会長

本日は、お忙しい中、お集まりいただきありがとうございます。

それでは、議事に入ります前に、本日の会議についての議事録を確認していただく委員を決めたいと思います。

名簿の順番に今回は、金井委員と市川委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

【了承】

では、よろしくお願いいたします。

それでは、審議に入ります。円滑に会議が進行できますよう、皆さまのご協力をお願いします。

「(1) 骨子案について 策定の背景と目的、住生活を取り巻く現状と課題(確認)」について、事務局から説明をお願いします。

事務局

【事務局説明(1) 骨子案について 策定の背景と目的、住生活を取り巻く現

状と課題（確認）】

浅野会長      ありがとうございます。それでは、ご意見、ご質問等をお願いしたいと思います。

浅野会長      このマスタープランについて、審議会で特に議論すべき部分はどこですか。課題として挙げられているもの全てですか。それとも重点的な部分があるのですか。

事務局          今ご説明したのは、前回までにご審議いただいた部分を整理したものです。この後、重点施策として考えていきたい部分についてご説明していきます。例えば、重点施策として、安心して子育てできる住環境、適正な公営住宅の供給・更新、空家関連、中山間地域を含めた移住定住促進等を挙げています。

浅野会長      次に、「住宅施策の基本的な考え方について」及び「具体的な住宅施策の検討について」、事務局から説明をお願いします。

事務局          【住宅施策の基本的な考え方について】  
【具体的な住宅施策の検討について】

浅野会長      ありがとうございます。それではご意見、ご質問等をお願いしたいと思います。

田中委員      推進施策に「新規」が多くて驚きました。それだけ積極的に取り組んでいこうという姿勢の現れかと思います。住宅行政以外の部分も多く含まれているように感じますが、担当部局とはどこまで話を進めていますか。

事務局          関係各課から意見をいただきながら進めています。本日お示しした資料では、想定している施策を一通り上げてありますが、今後、各担当部局との協議の中で、必要なものや、不要なもの、より力を入れていくべきものなど調整していきます。  
例えば、13 ページに記載のある居住支援協議会ですが、国では国土交通省と厚生労働省が共同で所管している部分です。住宅施策では、住宅の供給までは行えますが、入居後のアフターケア等については福祉施策の中で行っていく部分もあり、福祉部局との連携が必須となります。これと同様に、関係部局との連携が必要な施策も多く、これらについては、それぞれ協議を重ねながら進めていきます。

田中委員      個人的に進めていただきたいと感じたのは、目標1のライフステージの変化に応じた住替え支援、目標2の中古住宅の流通促進。このあたりは今後必要になってくると思います。

また、目標2にあるサービス付き高齢者向け住宅ですが、近年で大分増えてきているように感じます。今後も供給を促進していくということでもよろしいですか。

事務局          サービス付き高齢者向け住宅についてですが、関係各課との協議の中でも、近

年では問題点も出てきているという意見がありました。経営的な問題をはじめ、介護については施設から在宅へと傾倒しつつあるという流れもあるようなので、供給促進の部分については、関係部局と調整した上で改めてご提案させていただきます。

浅野会長 「継続」の項目については、第二次の実績がどうなのか、またそれをふまえ第三次ではどうするのかと言う部分をよく議論していただき、実現可能な内容、指標を設定してもらいたいと思います。

「新規」の項目については、計画を策定したからといって直ちに実施していくのは現実的には難しいと思いますので、実施までの助走期間として「理解度を深める」なども推進施策としてもよいかもしれません。また戻って、「継続」の施策についても、十分に理解が得られたか、施策の実施により効果は得られたのか、というあたりについても、検討していただければと思います。

高木委員 サービス付き高齢者向け住宅については、需要をよく見極めてもらいたいと思います。民間の事業者が運営する場合は、うまく行かなくなれば撤退していけばいいのですが、行政でやる場合はよく検討していただきたいと思います。

また、居住支援協議会については、民生委員等はどうなるのか、さらにはPTAや育成会はどうなるのかという話しにもなってくると思います。なので何に重きを置くのか、主体はどうするのかということをしっかり調整して頂き、担当を分かりやすくしておいていただきたいと思います。

事務局 居住支援協議会については、各部局で重きを置いている部分が違うので、住宅部局としてどこまで主体的に実施していけるか、という部分も含めて協議していきたいと思います。

柳澤委員 居住支援協議会についてです。私の地区でもよく相談を受けるのですが、色々な事情で民間のアパートを退去しなければならなくなった方が、保証人や収入の関係から、次に入居できる物件が見つからないということがあります。こういう場合は、民生委員等では対応できず、相談窓口困っている状況があります。目標2にこの部分がかなり盛り込まれているように思いますが、行政にこのような相談窓口が必要ではないかと思います。居住支援協議会は、このような役割を担うのですか。

事務局 国でイメージしている居住支援協議会は、行政、不動産関連団体、福祉系の居住支援団体で構成するものです。まさに、今お話いただいたようなケースを想定し、その窓口となるものです。長野市でもこのような窓口の設立について検討していきたいと考えています。

柳澤委員 現在、市にそのような窓口はありますか。

事務局 他市の居住支援協議会では、行政が窓口となっているところだけでなく、不動

産団体が窓口になっているところや、社会福祉協議会が窓口になっているところなど、いろいろな事例があります。

現在、長野県に居住支援協議会はありますが、行政と不動産関連団体で構成されており、福祉関連団体は参加していない状況です。

柳澤委員 相談先はあるけど具体的な窓口としては分かりづらい、という状況ですね。

事務局 国ではこの春の法改正により、住宅の確保が難しい方向けの住宅登録制度を制定しました。この窓口は長野市になるので、今後は、長野市にご相談いただければ入居可能な住宅をご案内できるかと思えます。ただ、現在のところは、国から制度の詳細について情報が入るのを待っている状況です。

浅野会長 ぜひ、他市より早く創設していただきたいと思えます。それが市の魅力になり、人が集まってくるといいと思えます。

次に、「(2) 市営住宅の現状について」事務局から説明をお願いします。

事務局 **【事務局説明 (2) 市営住宅の現状について】**

浅野会長 ありがとうございます。それではご意見、ご質問等をお願いします。

浅野会長 マスタープランの骨子案の中で、住宅の省エネルギー化の促進とありますが、市営住宅も国が進める省エネ基準をクリアしていくものだと思います。ここで、考え方として、「市営住宅を立派なものにしていく」と言う考え方は、根底にあるのでしょうか。ぜひ、リフォーム等の際は、応募が殺到するような立派なものにしていただきたいと思えます。

事務局 住生活基本法で示されている最低限の居住環境は必要だと考えています。財政の許す限りではありますが、より快適な住宅を供給していきたいというのが根底にはあります。

浅野会長 これからの市営住宅は、量的な部分よりも質的な部分の向上が求められてくるかと思えます。そうしたときに、部屋のグレードを高くしすぎると、家賃が高くなりすぎてしまうので、一定程度にしておく、という判断もあるのですか。

事務局 公営住宅法の趣旨に沿った形で、安全で快適に長く使えることだけでなく、華美にならないことも大事だと考えています。今後は、高層タイプだけでなく、低層タイプや平屋など、様々なニーズにあった住宅を供給していく必要があると考えています。

浅野会長 例えば、資料2にある大豆島東団地は「浴槽無し」となっています。国が進める省エネ基準は、給湯設備等を含めての基準かと思えますが、未だに浴槽がない

というのはどうなのでしょう。

事務局 例えば、資料2の2枚目にあります返目団地は、今回の改修で、浴槽もEVも設置します。これが、これからの標準になっていくと考えています。ただ、大豆島東団地のようなタイプの団地は、「浴槽無し」が標準だった時期に大量に建設されたこともあり、未だに多く残っているのが現状です。このような住宅についても、風呂を設置していく方向で検討を進め、できるだけ計画的に改善を進めていきたいと考えています。

市川委員 高齢者や単身者、子育て世帯など、それぞれのニーズに応じた供給量を検討、設定していくという考え方はありますか。

事務局 返目団地の例で言えば、もともと全て3DKだった住戸を、入居者の年齢や世帯構成などを考慮し、1DK～3DKの3種類の間取りと戸数を設定しました。いままでの市営住宅は、若い夫婦が入居し、子育てをして退去していくという想定で、画一的に3DKの住戸を大量に建設してきており、またそのニーズに応じて3DKも年々広くなる傾向がありました。しかし、これからのニーズの中心は、マスタープラン骨子案でもお示ししているとおり、単身の高齢者等の住宅困窮者だと考えています。最近の一般募集の応募状況をみても、単身向け住戸の需要が高まってきていることは明らかなのですが、具体的な対象世帯数や、必要戸数の推計については、国で示されているプログラムを使いながらも少し時間を掛けて分析を進めていきたいと思えます。

市川委員 中層タイプの既存ストックは、今後も修繕しながら利用していくということですが、小さな平屋タイプは、思い切って建替えたほうが効率的かとも思います。そのほうが、高齢者にとっても使いやすい間取りにしやすいのではないのでしょうか。

事務局 ご指摘のとおり、古い建物をバリアフリーなどに改修するには、設備や構造の問題から不都合も多く生じます。その点から考えれば、建替えたほうが、効率よく住みやすい住宅ができます。しかし一方では、家賃が安いことに対して需要がある側面もありますので、建替えと改修の両方の手法をうまく使い分けながら進めていく必要があると考えています。

田中委員 返目団地の家賃は、改善工事後、どの程度上がりますか。

事務局 数千円程度上がる見込みです。

柳澤委員 単身者向けの間取りを増やしていくことも必要ですが、マスタープラン骨子案にもあるとおり、子育て世帯は広い部屋を求めているようです。子育て世帯への支援として、広い部屋も確保していく必要があると思いますが、そのあたりの対策はいかがでしょうか。

事務局 実態としまして、過去に大量に建設してきた3DKは、現在余剰となっている状況です。特に、EVがない団地の上層階に空家が多くなってきています。このような住戸を中心に、子育て世帯をはじめとした多くの方が住みやすいよう改善したうえで、提供していきたいと考えています。

高木委員 資料2に市営住宅の管理戸数の推移とありますが、マスタープラン骨子案には「長野市公共施設マネジメント指針による、20年間で20%削減の検討」とあります。整合がとれるのでしょうか。

それともう1点。高齢者向けに改修していく際、バリアフリーのほかにメーターモジュールということも問題となってくると思います。一般的な間口だと、車椅子が通れず、メーターモジュールに改修できるか、費用はどうかという検討が必要になると思います。このとき、自立した生活を送ってもらうためにかかる改修費と、介護等が必要となった場合のサービスにかかる費用をトータルで考え、行政としてより効果の高い方法を検討していただきたいと思います。

事務局 公共施設マネジメント指針による20%削減についてですが、市営住宅の戸数は、住宅困窮世帯数の推計値から算定しているという性質上、担当部局に対しても市営住宅について20%削減は約束できないという説明をしています。ただ一般論として、人口減少が進んでいく中で、当然市営住宅も削減していく必要はあるので、今後の必要戸数は、第三次住宅マスタープランの中で検討していくこととしています。実情としましても、高齢者世帯の増加や低所得者の増加により、住宅困窮者の増加が懸念されていますので、人口減少と市営住宅の必要戸数の相関については、慎重に判断していきたいと考えています。

また、既存住戸の改修についてですが、市営住宅の平屋の多くはPC造ですので、内部の改修は比較的自由に行えます。上田市の県営住宅などでも、内部の改修により、2つの住戸をつなげて1つの住戸に改修した事例もございますので、長野市でもよりよい方法について検討していきたいと考えています。

渡辺委員 市営住宅の管理人をしていたことがあります。年金で生活している高齢者の方の中には、共益費が払えないという方が多くいらっしゃいました。管理人の立場では「お金がない」と言われてしまうと、それ以上徴収できなくなってしまいます。今後、高齢者、特に単身向けの住戸を増やしていくということですが、それによって共益費が払えないという方も増えていくと考えられます。市で共益費の徴収ができないのであれば、例えば家賃に共益費を上乗せするなど、ソフト面での対策も併せて検討いただきたいと思います。

市川委員 現在の市営住宅の入居率は分かりますか。

事務局 平成29年4月1日時点で、約73%です。

市川委員 空いている住戸は、応募がなくて空いているのですか。それとも何か理由があ



って空けているのですか。

事務局

まず一般募集ですが、1回につき十数個程度、年に8回募集しています。募集住戸は、地域的なバランスを考えて選びますが、その際に、傷みの激しい住戸や、EVのない上層階など、人気がなく入居につながらない住戸は除きます。また、老朽化等により今後用途廃止していく団地も募集を停止しています。

このような、今後用途廃止していく団地や、なんらかの理由で使用できない部屋、建替え等の団地から移転するために確保しているような政策的な空家を除くと、空家は約15%程度です。

市川委員

そのように考えると入居率は85%程度ですね。

事務局

そうです。

田中委員

公共施設マネジメント指針による20%削減という話と、実際の空家がどのくらいかという話はリンクしてくると思います。空家が27%あるとすれば、20%削減しても問題はないということにもなりますので、詳細な数字も教えていただきながら検討していく必要があるかと思います。

浅野会長

ほかにご意見はありますか。

以上をもちまして、本日の審議は、全て終了いたします。

それでは、その他事項で、事務局から連絡事項等ございますか。

事務局

それでは、次回の住宅対策審議会の日程についてご案内いたします。

次回は、7月中旬から下旬頃を予定しております。日程につきましては、おおよそ1ヶ月前には、委員の皆さまにも、お伝えする予定でございます。

よろしく願いいたします。

浅野会長

事務局からの連絡事項は以上のようなので、これをもって、本日の審議を終了します。

第7回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

平成29年6月13日

長野市住宅対策審議会委員 氏名

市川 昇

平成29年6月13日

長野市住宅対策審議会委員 氏名

金井 隆子