

令和6年度 第2回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和6年10月11日
午後2時から午後3時15分

場所：長野市役所第一庁舎4階 会議室141

長野市建設部住宅課

長野市住宅対策審議会委員

倉 石 義 人	(社会福祉法人 長野市社会福祉協議会 常務理事)
湯 本 宣 成	(長野商工会議所 議員・中小企業政策委員会副委員長)
高 村 秀 紀	(信州大学工学部建築学科 教授)
市 川 昇	(公益社団法人 長野県宅地建物取引業協会長野支部 支部長)
相 野 律 子	(公益社団法人 長野県建築士会ながの支部 まちづくり委員長)
塚 本 哲	(長野建設事務所 建築課長)
松 村 寿 隆	(市営住宅 入居者)
上 條 由 紀	(市営住宅 入居者)
柄 澤 顕 司	(社会福祉法人 ながのコロニー 理事長)
中 村 富 子	(長野市地域女性ネットワーク 副会長)
板 谷 健太郎	(公募)

(敬称略)

令和6年度 第2回長野市住宅対策審議会 議事録要旨

日時：令和6年10月11日 午後2時から午後3時15分まで

場所：第一庁舎4階 会議室141

事務局 只今より、第2回住宅対策審議会を開催いたします。
本日の司会進行を務めます、住宅課課長補佐の平澤と申します。よろしくお願いいたします。
前回欠席しました住宅課長の三浦から自己紹介をさせていただきます。

住宅課長 【三浦住宅課長自己紹介】

事務局 委員の皆様には公私共に大変お忙しいところ、ご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。
本日ですが、お手元の次第に従い進行させていただき、終了は午後3時30分頃の予定としております。
なお、本審議会の開催に当たりましては、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、委員の半分以上が出席しなければ、開催できないと定められておりますが、本日、出席の委員は10名となりますので、会議は成立いたします。
また、審議会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より、市民に開示することとなっておりますので、ご了承お願いいたします。
それでは開会にあたりまして、横田建設部長よりご挨拶を申し上げます。

建設部長 【挨拶】

事務局 続きまして、高村会長より、ご挨拶をお願いします。

高村会長 【挨拶】

事務局 それでは審議について進めさせていただきます。
初めにご報告ですが、議事録はすべて内容の一字一句記録する方式ではなく、委員の皆様のご発言の趣旨を取りまとめた議事録要旨となります。
この議事録の確認につきましては、議事録がまとまり次第、会長及び会長が指名する委員2名にご確認いただき、両委員のご署名をもって承認としておりますので、あらかじめご了承願います。
それでは、審議を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、高村会長に議事の進行をお願いいたします。

高村会長 審議に入ります前に本日の会議について、議事録を確認いただく委員を決めたいと思います。

今回は市川委員と中村委員さんをお願いしたいと思いますがよろしいでしょうか。

【両委員、了承】

それでは、(1)の前回の振り返りについて、事務局から説明をお願いします。

事務局 【資料1、資料2、資料3により説明】

高村会長 ご質問等あればお願いいたします。

【質問なし】

それでは続きまして、(2)の長野市第三次住宅マスタープランの概要について説明をお願いします。

事務局 【資料4により説明】

高村会長 ご質問等あればお願いいたします。

事務局 1つ、訂正がございます。資料4の13スライドに、テーマ4の2番に、災害時の速やかな住まいの確保とありますが、これは誤りです。

マスタープランの本編の41ページにありますように、美しい景観など市民主体のまちづくりのさらなる推進がテーマになっておりますので、訂正をお願いいたします。

板谷委員 住宅の重点施策ではないのですが、長野市第三次住宅マスタープランの中で課題7で分譲マンションの適正管理とあります。

最近、マンションの建設が相次いでいますので、3つほど意見があります。

1つ目に、マンションを分譲するときに、他の自治体では、分譲するデベロッパーに長期修繕計画をきちんと立てているか、修繕積立金の額が適正かどうかの届出をさせる制度を作り、条例を設けている自治体があります。

法律ではないので強制力はありませんが、ある程度行政の監視の目を光らせて、あまり変な管理がなされないように分譲の時点から監督すべきではないかというのが1つ目の意見です。

2つ目に、自然災害のときに、東京などでは、とどまるマンション施策というようなものを作っていて、マンションの外の避難場所に逃げるのではなく、マンションを避難場所にして、マンションにとどまりましょうということをやっています。

マンションの中で、ある程度生活ができるように備蓄をしたり、防災用具をマンションの中で揃えましょうというような取り組みをされていて、長野市でもマンションが大分増えてきましたので、自然災害のときに避難所に逃げるのではなく、マンションの中で何とか生活していけるような取り組みを、行政からもある程度応援すべきではないかというのが2つ目の意見です。

3つ目に、特に駅前などに立地のマンションに多いのですが、立体駐車場を併設しているマンションがかなりあります。

立体駐車場は、使い始めはいいが、かなり維持管理コストがかかりまして、メーカーが少数しかいないため、寡占状態になっていてメンテナンスにもものすごいお金がかかります。

メンテナンスの費用も、ほとんど業者の言いなりになってしまっていて、あまり競争原理が働いていないのが実情です。

それで、コストがあまりにもかかりすぎるので、大体2回目か3回目の修繕のときに、放棄してしまってもう駐車場としては使わないということにして、土地を購入したりするケースが多くなっています。

こういうケースが増えると、建物だけが残されて、解体の話になると多分、行政からお金を出さないといけなくなり、かなり社会経済的な負担が多くなると思いますので、ぜひ行政の側からもう少し競争を促していただきたいと思います。

人間の乗るエレベーターの場合は、サードパーティーの業者が入るようになってきますので、競争を促すような政策をぜひしていただきたいと思います。

高村会長 事務局からお願いします。

事務局 貴重なご意見ありがとうございました。3点目の駐車場というのは、タワーパーキングのことでしょうか、それとも2層3段のような立体駐車場のことでしょうか。

板谷委員 タワーパーキングの方がお金がかかりますけれども、2層式も実は地下を使っていると、雨が入ってくると地下が使えなくなり、結構修繕にお金がかかるため、ある程度コストがかかるようです。

事務局 どちらの駐車場も今寡占状態で割と言い値という感じですか。

板谷委員 そうです。

事務局 我々の方で、施策としてどのように展開できるのか、現時点では明確には分か

りませんが、もう少し研究していきたいと思います。

高村会長 その他いかがでしょうか。

塚本委員 誰もが安心して暮らせる住まい、住環境づくりというのは、子育て世代への支援ということで、長野市第三次住宅マスタープランの施策展開において、市営住宅の入居の際の優先入居の実施と書かれています。
実際どういう形の優先入居措置をされていますか。

事務局 子育て世帯ですとか、入居する方が全員60歳以上の世帯ですとか、身体障害者その他の障害者の方につきましては、優先入居を実施していきまして、当選する機会の確立を上げるということで、優先入居に指定した部屋に該当の方が最初に申し込めるようになっていきまして、そこで抽選に漏れた人でも、それ以外の一般入居の部屋にも再度申し込めるというような2段階の募集申し込みができるという形で抽選するようになっていきます。

塚本委員 お聞きしたかったことは、今、中学卒業前のお子さんがある世帯で入ったときに、そのお子さんが中学卒業してしまったらどういう扱いにしているかということです。
入居を優先するだけで、そのままお子さんが成長しても、入居を継続できるということですか。

事務局 そうです。

高村会長 その他いかがでしょうか。

相野委員 マンションの駐車場に関連しますが、電気自動車などが増えてきた場合に、車体本体の重量は大変重いために立体駐車場を利用できず、近隣の平地の駐車場を探しているというようなケースもあると聞いているので、せっかく作っても、他で確保しなければいけないようなことになると具合が悪いと思います。
その辺りの何かお考えや、実情について、教えていただければと思います。

事務局 民間の駐車場の積載荷重がどれぐらいに設定されているのかについては、把握しておりません。今どのように変わってきているのかということですが、建築基準法上でも車種によって積載重量を分けなさいとか、そこまでは多分来てないと思われます。

市営住宅等で立体駐車場を今後整備するような場面があれば、今の自動車に合った適正な荷重設定が必要だと思います。

駐車場の車の重量はあまり考慮していないのではとの発言をしましたが、申し訳ありませんが、民間駐車場の荷重設定についてはよく把握しておりません。

昨年度、市内の分譲マンションにお住まいの方々、管理会社の方を対象にセミナーを開催しました。

その際に、街中にお住まいのマンションさんから、立体駐車場の改修期間中に車を置く場所がないということに困っていると伺いました。

今後、マンションの施策を進めていく上で、駐車場についても把握して進めて参りたいと思います。

高村会長 その他いかがでしょうか。

ないようですので、続きまして、(3)の長野市公営住宅等ストック総合活用計画の概要について、事務局からお願いいたします。

事務局 【資料5により説明】

高村会長 ご質問等あればお願いいたします。

板谷委員 公営住宅というのは広い意味で社会保障の施策の1つに含まれると思います。
憲法 25 条の生存権に直結するととても重要な施策だと思いますが、その中で先ほどの簡平とか簡二のような、30 年ぐらいしかもたないものが、かなり期限を超えて使われているというのは、深刻に考えなくてはいけない事態だと思います。

一方で民間では空き家が増えていて、もう住まないのにそのまま放置されている空き家がたくさんあります。少し前に国庫帰属制度というのができて、不動産を放棄した人は、国に帰属できる制度は一応できましたが、要件があまりにも厳しくて、我々弁護士の中でも、これは使えない制度だというのが通説になっています。

提案ですが、別に団地にこだわる必要はないわけで、新しく箱物を作るよりは、その民間の空き家を市が購入して、そこを市営住宅として使えばいいのではと思いますので、ぜひそういうことも検討していただきたいと思います。

事務局 借上げや、買い上げの公営住宅というのもあります。

ただ、あまり古いものとか、基準に合わないような耐震性不足ものとかというのはなかなか難しいという側面もありますので、その辺りも踏まえて研究させていただきたいと思います。

先ほどの質問を補足させていただきます。

法律上、大原則としては、実情に合った積載荷重を設定するとありますので、その辺りは民間の設計でも、電気自動車などの車が多く停めるところは、やっていただけていると思います。建築指導課の方でも確認申請の際には実情に合っているかどうかということはチェックしていると思います。

高村会長 今の空き家の活用については、ご検討をいただければと思います。

ご質問がないようですので、以上をもちまして、本日の審議は終了いたします。

それでは4番のその他について事務局からお願いします。

事務局 それでは次回審議会の日程についてご案内いたします。
第3回目の審議会は11月21日、木曜日の午後を予定しております。
当日は、長野市マンション管理適正化推進計画の概要についてと長野市居住支援協議会の設立についての説明を予定しております。
当日ですが、第1回の住宅対策審議会でお配りいたしました、長野市マンション管理適正化推進計画の冊子をお持ちいただきますようお願いいたします。

高村会長 ありがとうございます。
それでは事務局からの連絡事項は以上ですので、これをもちまして、本日の審議を終了し、議長をおります。

事務局 ありがとうございました。
長時間にわたるご審議、お疲れ様でございました。
以上をもちまして、第2回長野市住宅対策審議会を終了いたします。

第2回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

令和 6 年 11 月 4 日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 中村 昂

令和 6 年 11 月 11 日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 中村 富子