

令和元年度 第4回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和元年7月24日
午後2時から午後3時20分

場所：第一庁舎7階 第一委員会室

長野市建設部住宅課

長野市住宅対策審議会委員

市川 専一郎	(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)
田守 伸一郎	(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)
池森 梢	(一般社団法人 長野県建築士会長野支部 女性建築士委員)
林 明範	(長野建設事務所 建築課長)
小山 三千代	(市営住宅 入居者)
山崎 百合子	(市営住宅 入居者)
田中 幸廣	(社会福祉法人 ながのコロニー 理事長)
北澤 百代	(長野市地域女性ネットワーク 会員)
柄澤 永子	(公 募)
込山 美奈子	(公 募)
柳澤 征人	(公 募)

(敬称略)

令和元年度第4回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和元年7月24日 午後2時から午後3時20分まで
場所：第一庁舎7階 第一委員会室

事務局 【開会】

令和元年度第4回住宅対策審議会を開催いたします。
次第に従い進行させていただきまして、終了を午後3時半頃の予定としております。

小林部長 【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。

「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」となっておりまして、本日は13名の全委員さんが出席しておりますので会議は成立いたします。

また、会議の公開についてですが、この後、本日の協議内容を議事録として取りまとめ、市ホームページ等で公開することとなります。

議事録は、全ての内容を一字一句 記録する方式ではなく、委員の皆様のご発言の主旨を取りまとめた“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、会長及び会長がその都度指名する委員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。

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、田守会長に、議事の進行をお願いいたします。

田守会長 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さんを決めたいと思います。今回は、市川委員さんと、柄澤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。

各委員 了承

田守会長 円滑な会議が進行できますよう、皆様のご協力をお願いします。
では、「公営住宅等ストック総合活用計画の見直し」ということで、初めに「(1) 公共施設マネジメントの推進について」事務局から説明をお願いします。

事務局 【事務局説明】
公営住宅等ストック総合活用計画の見直し
(1) 公共施設マネジメントの推進について

田守会長 ご意見・ご質問はありますか。

池森委員 資料 P3 の長野市の現状と課題－施設量－のところで、学校施設と市営住宅で約 50% と表記してありますが、維持費換算ではどのくらいなのでしょう
又市営住宅はどのくらいの負担があるのでしょうか

事務局 維持費については試算しているものはありません。
市営住宅は家賃をいただいておりますので、一般的な公共施設とは違うと考えています。

池森委員 維持費換算がわかると、市への負担状況がわかるので、今後どれだけ減らしていけばいいのかの指標にはなるとは思いますが

事務局 これからの課題として、検討していきたいと思えます。

林委員 資料 1 P5 の長野市の現状と課題－費用推計－のところで「更新時に床面積を 20% 縮減しただけ・・・」とありまして、市営住宅も今後削減していくとする根拠となっていると思えますが、どうして 20% なのか教えてほしい。

事務局 総合管理計画の中で「20 年間で 20% 削減する」という設定をしました。その設定にあたり、他の中核市と施設量の比較をしました。長野市の施設量を他の中核市と同レベルにするには 40% 縮減しなければならないという結果が出ました。しかし、それでは市民生活の影響が大きすぎるのではないかとということで、人口減少の割合に合わせて 20% としました。

林委員 わかりました。

田守会長 それでは、続きまして、「(2) 公営住宅等ストック総合活用計画について」住宅課から説明をお願いします。

【事務局説明】

事務局 公営住宅等ストック総合活用計画の見直し
(2) 公営住宅等ストック総合活用計画について

現在、庁内や審議会にご説明し、皆様のご意見をいただきながら、検討、修正し、次回の審議会までには最終案を提出いただきたいと思います。

田守会長 ご意見・ご質問はありますか。

田守会長 今、どのような意見がでていますか。

事務局 金額の見直し、廃止する団地をどのようにしていくのか、入居者への説明はどうしてしていくのか、等の意見や質問をいただいています。

田守会長 わかりました。

林委員 資料3 P14 3 具体的な方針 ①10年後の市営住宅戸数は3,000戸とあります。この数字は第3次住宅マスタープランにある「住宅確保要配慮者に対する今後10年間の市営住宅の供給目標は1,000戸とします。」という考え方を引用したものだと思うので、その考え方を本計画に加えた方がわかりやすいと思います。

事務局 考え方について、ご指摘の通りマスタープランの引用をし、その前提となる人口減少などの理由も加えてよりわかりやすくしたいと思います。

高木委員 人口減少は、中山間地域で著しいと思います。私が知る限り、教職員住宅は空きが目立っているようです。中山間地域について思い切った見直しをした方がいいと思いますがいかがでしょうか。

事務局 人口が減ると住宅も減っていくわけですが、その減少と合わせて市営住宅を減らしていくのではなく、維持していくという方向で考えています。

但し、耐震性不足の住宅や土砂災害で指定されていますレッドゾーンにある住宅等は今後入居できない状況にあります。維持するとはいうものの、現在の178戸から137戸に減少していく計画となっております。

なお、特定賃貸住宅や定住促進住宅等の住宅は人を呼び寄せたいという目的で建てた住宅については活用しながら、今後も維持していきたいと考えています。

池森委員 建替え事業の判断材料の中で、ライフサイクルコスト（LCC）は重要なものだと思います。耐火建築物の耐用年限が70年ということで、耐用年数は伸びますが、高層となるにつれ足場等の費用も嵩みます。LCCには適正な規模があり、その判断をした上で、地域の実情を考慮して判断する方が良いと思いますが、そのあたりをどう考えていますか。

戸数が先にありきだと高層あるいは中層団地になってしまうのではないかと思います。

事務局 老朽化した団地を維持すると判断した場合、LCC を検討し、建替えか、改修かの判断をしています。

高層団地にしなくても、既存の団地を集約して、ある程度の規模にしながら、LCC の評価を考慮し、間取りや戸数に合わせて中・低層の建物を配置した方が効率が良いのではないかと考えています。

池森委員 ライフサイクルコストを判断材料としている旨を表記する方が良いと思います
が

事務局 検討いたします。

田守会長 ここで審議した内容を踏まえて、検討していただきたいと思います。

続きまして、「その他」ということで「(1) 連帯保証人の必要性について」事務局から説明をお願いします

事務局 【事務局説明】
その他
(1) 連帯保証人の必要性について

田守会長 ご意見・ご質問はありますか。

田守会長 「連帯保証人が不要ではないか」という強い要望があったということですが、どのような理由からなのでしょう

事務局 「連帯保証人が不要だと入居が簡単になるのではないか」というのが、主な理由です。

田守会長 わかりました。

田守会長 続きまして、「(2) 中山間地域の公営住宅の運用方法について」事務局から説明をお願いします。

【事務局説明】
その他
(2) 中山間地域の公営住宅の運用方法について

- 事務局 ご意見・ご質問はありますか。
- 高木委員 中山間地域の家賃が高いと思いますが。
- 事務局 近傍価格から算出した価格です。
- 高木委員 小川村とかでは、かなり安くしているようですが、定住促進住宅ということなので、もう少し安くしてもいいのではないのでしょうか
- 事務局 検討いたします。
- 田守会長 他にないようですので、今回の審議した結果を踏まえ、事務局で検討していただきたいと思います。以上をもちまして、本日の審議はすべて終了いたします。それでは、「5その他」で事務局から連絡事項等をお願いします。
- 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、9月11日（水）を予定しております。委員の皆様には、おおよそ1ヶ月前に開催時間等について改めてお知らせする予定です。なお、9月以降の審議会の開催ですが、先ほどの「中山間地域の公営住宅の運用方法について」でご説明いたしましたが、今後条例の見直しについて審議をお願いしたいと考えております。審議内容によりましては、今年度の審議会の開催を増やしたいと考えておりますので、あらかじめご了承をお願いいたします。事務局からの連絡は以上です。
- 田守会長 事務局からの連絡事項は以上ようですので、これもちまして、本日の審議を終了し、議長をおります。
- 事務局 【閉会】
貴重なご意見をいただきまして、ありがとうございます。
以上をもちまして、第4回長野市住宅対策審議会を終了させていただきます。

第4回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

令和 元年 7 月 24 日

長野市住宅対策審議会委員

氏名 市川 尊一郎

氏名 柄澤 永子