

令和6年度 第3回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和6年11月21日
午後2時から午後3時15分

場所：長野市役所第二庁舎10階 会議室202

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3回長野市住宅対策審議会 議事録要旨

日時：令和6年11月21日 午後2時から午後3時15分まで

場所：第二庁舎10階 会議室202

- 事務局 只今より、第3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。
- 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。
- 会議資料はお手元の次第、タブレットにあります資料1、資料2となります。
- 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、委員の半数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11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定められておりますので、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事務局から連絡がありますのでお願いします。

事務局 前回の審議会で1点誤りがありましたので修正させていただきます。長野市第三次住宅マスタープランの説明後、塚本委員さんから優先入居について、ご質問をいただきましたが、高齢者世帯という意味で、入居する方が全員60歳以上であれば、優先入居世帯に該当するとご説明いたしましたが、正しくは申込者が65歳以上で、同居する方が60歳以上などとなります。

配偶者の方は、年齢制限はありませんので、60歳未満の方でも優先入居の対象となりますので、前回の説明を修正させていただきます。

高村会長 今回の説明について、ご質問ありますか。

【質問なし】

高村会長 それでは、修正させていただきます。

次に、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。

今回は湯本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。

【両委員、了承】

高村会長 それでは、(1)長野市マンション管理適正化推進計画について、事務局から説明をお願いします。

事務局 【資料1により説明】

高村会長 ご質問等あればお願いいたします。

相野委員 マンション管理計画認定制度についてですが、中古や新築のマンションを売買する際には、重要事項説明があると思いますが、その際、管理計画認定制度に適合しているかなどの説明があるということになっていますか。

市川委員 現在は、なっていません。

相野委員 インセンティブもそうですが、管理計画認定を受けていないことによってこのマンション買っていいのかと思うような仕組みを作っておくことが、きちんと管理運営をしなければならない、修繕積立金を進んで行うことの一助になると思いますので、長野市でも仕組みづくりについて考えていただければと思います。

事務局 我々は直接、不動産会社の人とお話する機会はあまりないですが、また、お話をするような機会がありましたら、マンション管理計画認定制度についての説明も検討していただけないか話をしてみたいと思います。

市川委員 現状、マンション管理計画認定制度については、重要事項説明項目には入っていませんが、これから始まってくると思います。

現状だと組合の修繕積立金の額、滞納金額の額や長期修繕計画については告知します。

管理組合が機能しているところは、規約もあって書類も整いやすいですが、自主管理の区分所有マンションをどうするのか、管理組合自体が機能していないところもあります。

そういったマンションはあまり商品価値がないことが多く、あきらめてしまっているマンションもあります。

事務局 今、市川委員さんがおっしゃられたようにあきらめてしまっていると思われるマンションの管理組合さんも当然把握しておりますので、今後、市からも伺って改善できる方法を模索したり、相談会に来ていただいたりして、うまく軌道に乗るようにやっていきたいと考えております。

高村会長 今、前向きな意見を伺いましたのでぜひよろしくお願いします。

板谷委員 マンションの老朽化で行政代執行になったことが、滋賀県でありましたが、税金を使わなければならないということで、将来世代に相当負担がかかってしまうと思います。

30年以上の長期修繕計画ということですが、30年から先がもっとお金がかかるはずで、本来は解体までを含めた計画を立てておかなければならないと思います。

長野市は8割にいかないということで約2割が修繕計画を立てていないということですからかなり憂慮すべき状態だと思います。

市で実施しているマンション管理セミナーはほとんど知られておらず、アンケートの回収率も10%ということですので周知をもっとしていただきたいと思います。

市の職員が直接訪問して役員の方に直接会うなど、将来世代に負荷を与えないようにしていただくことを期待しております。

事務局 令和4年のマンションのアンケートを行った際に、住人の方と直接お話する機会がありましたが、今後もプッシュ型でやっていきたいと考えております。

令和4年度のアンケートについては、管理会社の方が回答しているケースが多かったので、今回の令和6年度のアンケートは管理会社から組合の理事長さんないし関係者の方に記入していただくようお願いしました。

そのため、アンケートの回収率が低いことやマンション管理計画認定制度の認知度の低さになってしまっていると思います。

高村会長 それではその他いかがでしょうか。

【質問なし】

それでは続きまして、(2)の長野市居住支援協議会の設立について事務局からお願いします。

事務局 【資料2より説明】

市川委員 設立の時期については、相当急いで実効性のあるものにしていきたいと思います。

宅建協会の立場からいきますと協議会に協力しますので、福祉の立て付けから会員に教えていただく場を設けたいと思っておりますので、お願いしたいと思います。

事務局 大変心強い言葉をいただきましたので、我々もできる限り早く立ち上げを目指してやっていきたいと思っておりますので、ご協力よろしくお願いします。

板谷委員 8ページのアンケート調査に離婚調停中の件がありますけれども、やはり切実な問題で、この後、住むところがないとなると親権がとれるかどうかに関わったりもしますので、相当深刻な問題になることがあります。

こういう支援制度があるということが知られていないので、離婚調停をしても今後のことについて悩む方が多いです。

裁判所にパンフレットを置くなど積極的に周知をしていただきたいと思います。

高村会長 ぜひ、お願いいたします。

相野委員 経済的支援としての登録住宅の改修費用支援や賃貸住宅の登録制度があることは分かりました。

マッチング入居支援はどこが主で行うのでしょうか。

事務局 市がメインとなると思いますが、居住支援協議会の中には、長野市では住宅部局、福祉部局と居住支援協議会の方、不動産関係の方にも加わっていただき、一緒に連携を図って、行政だけではできないところを民間の力をお借りして、入居支援を行いたいと考えております。

相野委員 4ページに居住支援会の機能、役割のイメージがありますが、例えば物件の掘り起こしとか、問題への対応とか、いろいろとやることは多いと思いますが、居住支援協議会で課題を共有して、より良い方向に提案していくような形になりますか。

事務局 そうです。

相野委員 切れ目のない総合的な支援の体制を整備していくとは、長野市としてはどのような支援になりますか。

事務局 例えば、障害をお持ちの方が民間賃貸住宅に入られた場合、入居中のトラブルも考えられます。そのような場合に大家さんが一人で抱えられて困ってしまうということも考えられますので、長野市でも相談にのったり、お力になればと思っています。

相野委員 具体的な住まいの支援として、入居前、入居中、退去時と記載がありますが、どのように役割分担をするのかはこれから決めるのでしょうか。

事務局 そうです。

長野市の制度をご存じでない大家さんもいらっしゃいますので、説明をしたり、情報提供をすることを検討してまいりたいと考えております。

相野委員 前向きになるべく早い時期に形にしていきたいということによろしいですか。

事務局 そのとおりです。

長野市としては、設立当初はお住まいに困っている方をどうするのかということで窓口を住宅課において、福祉の制度が利用可能であれば、福祉の担当課につなぎ、入居先の相談は住宅課、生活支援に関しての相談は今までどおり福祉部局で対応ということで一体的な切れ目のない体制を整備していきたいと思います。

高村会長 他にございますか。

松村委員 居住支援協議会の設立後、民間賃貸住宅に入る基準はどのようなになるのでしょうか。

事務局 入居基準に関しては、大家さんのお考え次第になるかと思います。例えば、単身や高齢者の方だと、見守りの支援や死亡時のことを考えると支援が欲しいとか様々な不安要素がありますが、そこを行政が支援して解消していければと考えております。

松村委員 入居者の方の悩みも解消していかないと民間住宅に入る方も増えていかないとします。

民間住宅へ入る際に大家さん断られることが多々あると思いますが、そこをうまく解消できるように市がサポートに入っていくという認識でよろしいですか。

事務局 そのとおりです。

高村会長 ほかに、質問ございますか

相野委員 相談件数はどれくらいを想定されていて、どれくらいの入居件数を想定されていますか。

事務局 現状ではまだ数値はできていません。始まりましたら、数値的なところを不動産会社の方にご協力をいただきまして、把握していきたいと考えております。

相野委員 入居できなくて困っている人がどれくらいいるのか把握されていますか。現時点では難しいですか。

事務局 現時点では把握はしておりません。

高村会長 ほかに、ございますか。

塚本委員 資料3ページにもございますが、セーフティネット制度ができて10年以上経っても全国でも106の市町村しかできていない状況です。

県内では南佐久の小海町を中心としたところがスタートしたところしかありません。

委員さんからもご意見がありましたが、居住支援協議会を設立して一体どういう支援ができるのかイメージができないという声をよく聞きます。

まずは、関係の部局、団体が連携することで問題点を洗い出して、何ができるのかを検討を進めていただきたいと思います。

他の市町村で話をする時も、福祉部局と住宅部局がなかなか連携がとれていない面がありますが、市川委員さんからも非常に心強い言葉をいただきましたので、問題把握と関係者との連携というところから始めていただければと思います。

私からも要望ということでお願いいたします。

高村会長 他よろしいですか。

【質問なし】

ないようですので、以上を持ちまして本日の審議は終了します。
それでは、4番のその他について事務局から連絡事項をお願いします。

事務局 次回審議会の日程についてご案内します。
第4回の審議会は、令和7年2月3日、月曜日の午後を予定しております。

当日は、返目団地駐車場の有料化について、長野市第四次マスタープランについての説明を予定しております。以上です。

高村会長 それでは事務局からの連絡事項は以上ですので、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 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。
以上もちまして、第3回長野市住宅対策審議会を終了いたします。

第3回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

令和 7 年 3 月 6 日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 湯本 宜成

令和 7 年 3 月 6 日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 柄澤 顕司