

令和5年度 第5回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和5年5月23日
午後2時00分から午後3時00分

場所：第二庁舎10階 201会議室

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)
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)
池森梢 (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)
金子裕 (長野建設事務所 建築課長)
松村寿隆 (市営住宅 入居者)
山崎百合子 (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)
北澤百代 (長野市地域女性ネットワーク 企画担当)
柳澤征人 (公募)

(敬称略)

令和5年度第5回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和5年5月23日 午後2時から午後3時まで

場所：第二庁舎 10階201会議室

事務局 【開会】

令和5年度第5回住宅対策審議会を開催いたします。

本日の会議ですが、お手元の次第に従い進行させていただきまして、終了を午後3時頃の予定としております。

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。本日は9名の委員の方々が出席しておりますので、会議は成立いたします。

また、審議会等の公開に関する指針により、原則公開とし会議の結果の概要につきましても、ホームページなどにおいて市民に開示することとなっておりますので、あらかじめご了承ください。

開会にあたりまして、横田建設部長よりご挨拶申し上げます。

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。はじめにご報告ですが、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しておりますので、あらかじめご了承ください。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 それでは審議に入ります前に、本日の会議について議事録を確認していただく委員を決めたいと思います。今回は金子委員と柳澤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

それでは、(1)「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 【事務局説明】
資料1、資料2により説明

高村会長 ご質問等あればお願いします。

(質問等なし)

高村会長 続きまして、(2)「長野市マンション管理適正化推進計画素案」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】
資料3、資料4により説明

高村会長 ご質問等あればお願いします。

倉石委員 資料3の体裁のことですが、図表等の説明はよいのですが、説明文等について明朝体かと思いますが、いろいろな方がお読みになるとと思いますので、UDフォントを使われた方がよろしいかと思いますがいかがでしょうか。

また、資料3の3ページの【図-2】の表の区分について、「築10年未満」と「築10年超～20年」となっておりますが、ちょうど築10年のマンションはないとは思いますが、「築10年未満」を「築10年以下」にした方が切れ目がなくなるのでその方がよいかと思います。3ページの【図-3】についても「10年未満」を「10年以下」とされた方がよいかと思います。9ページの【図-15】の表の区分についても「10年未満」となっていますので、3か所は訂正された方がよいと思います。

事務局 そのような形で訂正させていただきます。

池森委員 マンション管理を適正にしていかなければいけないということは十分理解できましたが、構造についてはRC造なのか、木造なのかその辺りの規定が出てきませんが、どのような区分、規定されているのでしょうか。その構造に対して、マンション自体の耐用年数はどれくらい持つことを想定してマンション管理適正化計画をつくるのか教えていただきたい。また、具体的なマンション管理のものを見たことがないので、こういう形でできていると審議会で提示していただければ、計画を検討していく上で、より理解も深まるとと思いますので、検討していただきたいと思います。今回、マンションを長期間使用していくということと建替えの2本立てとなっていくと思いますが、区分と耐用年数について把握しておきたいと思います。

事務局 構造に関しては、全ての分譲マンションを本計画の対象としております。耐用年数については30年を一区切りとし、その後更に30年ということで60年が基本となります。そこから更に伸ばすかどうかということになっていくかと思

ます。耐用年数について規定はありません。大規模改修というものは30年置きに実施する必要があると想定して本計画を作成しております。

池森委員 公共建築物ですと、木造、RC造それぞれ何年という耐用年数があると思いますがどうなっていますか。

事務局 公営住宅ですと、耐用年数は70年となっております。市ではもう少し長く使えるように長寿命化を進めていきたいと思っております。

池森委員 管理をして、2回長寿命化を進めていくということですか。

事務局 その後、改築に向けてどう動くかということになるかと思えます。

池森委員 概ね90年程度を持つと考えているということですか。

事務局 90年持つかどうか断言はできません。

池森委員 また、どういう形で計画していくのか、具体的な形でお示しいただきたいと思えます。

事務局 次回、どのタイミングで、どんなことをやっていくのかお示しさせていただければと思います。

金子委員 9ページの【図-14】のグラフの下の説明文の2つ目の2行目で、修繕積立金の目安を定めているとありますが、平均額と目安は違うものと思いますが、平均額が国土交通省で算出している平均額なのか、それとも今回の調査で提出されたものの平均額という意味でしょうか。

事務局 国土交通省が定めているガイドラインの中では、地上回数や延べ面積によって、上限値と下限値というものがあります。例えば20階未満で5,000㎡未満ですと1月あたり235円～430円と下限値と上限値が設定されており、平均額が335円となっております。

金子委員 目安の中の平均額という意味でよろしいですか。

事務局 そうということになります。表を添えた方が分かりやすいでしょうか。

金子委員 読まれる方が分かりやすい表現にいただければと思います。

高村会長 示した方がここに出てきた結果がいかに少ないかが分かりやすくなると思えますのでご検討いただければと思います。

事務局 検討させていただきます。

柄澤委員 9ページの【図-14】のグラフの下の説明文の2つ目の2行目の平均額はいくらかですか。

事務局 280円程度です

柄澤委員 それほど高くないということですね。

柳澤委員 7ページの【図-10】の長期修繕計画の有無の中で作成している割合が79%ということですが、かなり多くの管理組合等が作成していると思いましたが、9ページの【図-14】の修繕積立金の積立金額とはどういう関係があると考えているのか。あまりにも金額が低いけどどのように連動しているのか。また、【図-15】の大規模改修工事の実施の有無について66%が実施しているが、修繕積立金の積立金額ではとてもできる金額ではないと思いますが、特別徴収という形をとられているのでしょうか。13ページの【表-1】の長期修繕計画の作成目標を90%としておりますが、積立金額の設定は何か基準があるのでしょうか。修繕計画と積立金額は関係してくると思いますが、全体的にみるとどのようになるのでしょうか。

事務局 目標の部分についてどのように区分していくかということになるかと思いますが、長期修繕計画については現状79%になっておりますが、全国平均よりも少ないという状態になっておりますので、積立金額は別として、長期修繕計画の作成目標を90%まで上げたいということでございます。30年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合は、国の積立金の目安がありますが、それに関わらず、30年以上の長期修繕計画を作成するマンションを増やしていきたいということでございます。もっと長期的な計画に基づいた分譲マンションの長期修繕計画を作成してほしいということでございます。

柳澤委員 30年以上の長期修繕計画に基づいた積立金額の設定の基準はありますか。

事務局 先程ご説明いたしましたが、国の積立金の目安というものがございます。改めて次回の審議会でお示ししたいと思います。

池森委員 計画素案は既存のマンションの管理について規定していますが、これから新築するマンションについては、義務化をしていった方がよいと思いますが、新築分についてはどのように考えていますか。

事務局 アンケート調査の結果によりますと、近年建設されているマンションは全部委託されているマンションとなっております。マンション管理士が入っており、全部管理しているということは、マンションの長期修繕計画が作成されている状況で

す。

池森委員 市として民間の方のご負担がないということであれば、市として義務化すると規定してよいか分かりませんが、作成する際に新築マンションについても入れた方がよいと思います。

事務局 義務化については、国でも基本的に自主的に管理していくという趣旨であり、他の自治体でも少ない状況です。義務化できるかどうかは改めて確認してまいりたいと思います。

柄澤委員 空き家だと相続人が分からないという問題が出てくるのですが、本計画でも取り組んでいくのですか。

事務局 空き家対策については、本計画ではなく、別に庁内で連携して取り組んでいきたいと思っております。

高村会長 14 ページの3番の耐震化の啓発の中で、マンションの耐震診断及び耐震化改修工事に要する費用の一部を補助するとありますがどれくらい補助してもらえるのか。

事務局 耐震改修工事については、対象経費については4/5となっております。分譲マンションについては対象経費の1/2となっており、1戸あたり上限が100万円となっております。耐震診断については1棟あたり120万円が限度となっております。

高村会長 耐震診断はいくら位かかるのですか。

事務局 次回までにお調べしたいと思います。

高村会長 以上をもちまして、本日の審議は終了いたします。

4 その他で事務局から連絡事項等お願いします。

次回の審議会の開催予定ですが、7月26日（水）の14時からの開催を予定しております。ご審議していただく内容は、「長野市マンション管理推進化計画（案）について」、「マンション管理計画認定制度について」を予定しておりますので、よろしくお願いたします。

これもちまして、本日の審議を終了し、議長をおります。

以上をもちまして、第5回住宅対策審議会を終了いたします。

令和5年5月31日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 金子裕

令和5年6月5日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 柳澤征人