

平成 28 年度 第 2 回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成 28 年 7 月 25 日
午後 2 時 00 分から午後 4 時 00 分

場所：第一庁舎 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

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)
牧	宏友	(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)
金子	善美	(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28年度第2回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成28年7月25日 午後2時から午後4時まで

場所：第一庁舎7階 第一委員会室

事務局

只今より、平成28年度第2回住宅対策審議会を開催いたします。

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

本日は、お手元の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12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。

続きまして、「2 委嘱書の交付」ですが、審議会委員2名に交代がありました。新たにお引き受けいただいた2名には、あらかじめ机に委嘱書を配布させていただいておりますのでご確認をお願いいたします。

お二人の新たな委員をご紹介します。

はじめに、行政機関関係者として、長野県長野地方事務所建築課長の牧 宏友様でございます。

続きまして、受益者代表として、市営住宅賃借事業者であります、社会福祉法人ながのコロニー総務部長の金子 善美様でございます。

なお、任期につきましては、「長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例」第2条第2項の規定により、前任者の残任期間である平成30年1月14日までとなります。よろしくお願いいたします。

事務局

それではここで、審議会開会にあたりまして、黒田副市長よりご挨拶を申し上げます。

黒田副市長

【黒田副市長あいさつ】

事務局

ありがとうございました。

引き続き、黒田副市長より、「長野市第三次住宅マスタープラン」の策定について諮問をさせていただきます。

恐れ入りますが、浅野会長、中央に進んでいただきますよう、お願いいたします。

黒田副市長

【諮問】

事務局

ありがとうございました。
委員の皆様にも、諮問書の写しをお配りいたしますのでご覧ください。

【諮問書の写しを配布】

ここで黒田副市長は、別件公務のため退席させていただきますので、よろしく
お願いいたします。

審議の前に、ここで事務局長を紹介させていただきます。

この4月の人事異動によりまして、事務局長である住宅課長が交代となっております。八町課長をお願いします。

八町課長

【八町課長あいさつ】

事務局

続きまして、長野市第三次住宅マスタープラン策定にあたり、専門的な立場から支援をいただく事業者の紹介をさせていただきます。過日、公募型プロポーザル方式により選定いたしました「東日本総合計画(株)長野支店」の皆様でございます。

「東日本総合計画(株)」様には、住宅関連分野の計画策定に関わる豊富な経験と実績などを活かして、調査・分析・提案等の作業について支援させていただきます。

なお、「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4項の規定により、「附属機関は、その任務を遂行するために必要があると認めるときは、委員でない者を会議に出席させ、意見を述べさせることができる」となっておりますので、「東日本総合計画(株)」様には、必要に応じて資料等の補足説明などの発言をいただく場合がございますのであらかじめご了承願います。

それでは、「5 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、浅野会長よろしくをお願いいたします。

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、市川委員と、酒井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、よろしくをお願いいたします。

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、皆様のご協力をお願いします。

それでは、お手元の議事次第に従って進めさせていただきます。「(1) 住生活基本計画(全国計画)」、「(2) 長野市住宅マスタープラン」、「(3) 計画策定に向けた作業工程表」について、事務局から説明をお願いします。

なお、この三項目は、それぞれに関連がありますので、ご質問等については、後ほど、まとめてお願いいたします。

事務局 【事務局説明 (1) 住生活基本計画(全国計画)】
 【事務局説明 (2) 長野市住宅マスタープラン】
 【事務局説明 (3) 計画策定に向けた作業工程表】

浅野会長 三つの資料についてご説明いただきました。ご意見、ご質問、あるいは感想等でも結構でございます。よろしく申し上げます。

柳澤委員 策定のスケジュール(案)を見ると、第五次長野市総合計画は長野市の計画なので整合をとりながら策定していくと思いますが、長野県住生活基本計画は整合が取れるのでしょうか。県の計画が確定しないと市の計画ができないのではないのでしょうか。

事務局 県の計画は、今年度末には確定する予定です。市において今年度は、実態把握等の現状調査が主となり、来年度になれば県の計画と整合を取りながら策定できると思っています。長野市民を含めた県民を対象とした県の計画とかけ離れたものにならないよう考えていきます。

西澤委員 見直しの背景ということで「本市の特性、地域性に配慮し、市民の意向が反映された」の記載があり、納得できます。これから策定するにあたって長野市の特性や独自の課題をピックアップして、それに向けて解決ができればと思っています。こうしたもの(基本計画等)が形式的になりすぎる点は否めませんが、長野市独自のものを入れることや目玉となる政策を入れる等をお願いします。あるいは審議会ですらそういった点について意見を申し上げていきたいと思っています。せっかく策定するのだから、他市町村の見本となるようなものにしてほしいと思います。

事務局 長野市の地域の特性とすれば、住宅環境も都会とは異なり、中山間地域も広いことが上げられますが、これらを含めて、特色のあるプランを作りたいと思っています。

事務局 副市長のあいさつにもありましたが、長野市も人口減少傾向にあります。そんな中、45年後でも30万人以上を維持できるようにと考えています。そこで、高齢者や障害者の配慮は当然のことながら、子育て世代や若者が暮らしやすい住環境整備も盛り込んだプランにしたいと思っています。

また、県の計画との整合についてですが、県から長野市に対して照会があると思いますので、情報が得られれば、皆様にも紹介して整合をとっていききたいと思っています。

- 浅野会長 ほかにご意見はありますでしょうか。
- いまの三つの資料では、「こういう背景があります」という説明をいただきました。「実際にどのように進めていくか」というところで、次の議案に移らせていただきます。
- それでは、「(4) 市民の住生活・住環境の実態把握と分析」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 (4) 市民の住生活・住環境の実態把握と分析】
- 浅野会長 それでは、資料4に関してご意見、ご質問等をお願いします。
- それでは、私から。
- 子育て世代の家賃負担という資料は、借家のみなので、持家のローン負担に関する資料はありますでしょうか。
- 事務局 借家のみの資料しかありません。
- 浅野会長 資料を見ても、45～54歳で持家が増えています。生活するうえで住宅ローンの負担も影響が大きいと予測できますので、情報があると良いと思います。
- 事務局 情報の取得について何か情報がありましたら教えていただけないでしょうか。
- 市川委員 大まかに言うと、不動産業界では、「家賃と同じ程度のローンで済みますよ」という場合に家が売れることが多いと思います。返済期間等にもよりますが、低金利ということもあり、ローンのほうが安い場合もあります。月額の負担だけ見れば、借家と持家のどちらが高いということはないと思います。
- 柳澤委員 住宅数と空き家の推移の中で、平成25年の空家率が14.5%とありますが持家と借家の合計でしょうか。
- 事務局 そのとおりです。
- 柳澤委員 持家と借家に分けた数は分かりますでしょうか。
- 空き家の問題は重要で、持家と借家の内容についても議論していく必要があると思います。
- 事務局 今日は用意していませんが、今後資料を作成したいと思います。
- 浅野会長 単身及び2人世帯の数について、年齢層別の情報があると、将来の予測ができると思います。

高木委員 市民の住生活・住環境の実態把握と分析をされて、耐震対策や住環境の整備について検討する流れになると思いますが、第五次総合計画とどのように整合をとっていくのでしょうか。

たとえば人口減少、少子高齢化の施策に対して住生活・住環境についてもそれに寄り添って計画を立てるべきではないでしょうか。また、長野県は移住先として人気があり、長寿県、健康県としてもPRできているので、そういったことも踏まえて市が進むふさわしい方向を見定めて計画していったほうが良いのではないのでしょうか。

事務局 次回以降になりますが、審議会の前には庁内会議を予定しています。人口増推進課、企画課、高齢者福祉課、子育て支援課等の住宅施策に係る課を集めて、調整をとりながら審議会に諮っていく予定です。

浅野会長 省エネルギーに関する資料がありますが、省エネ法改正により新築住宅の省エネ基準適合が2020年に義務化となることやゼロエネルギーハウスというものができていることを踏まえてほしいと思います。

省エネルギーとは一次エネルギーの削減ということで住宅においての対策は、主に三つあり、断熱性能の向上と高効率設備の使用、再生可能エネルギーの活用です。資料の省エネルギー設備のある住宅の状況のうち、断熱性能に関するものは二重サッシの有無だけで、それ以外が不明です。サッシ以外の断熱性能向上も重要で、これは資料の耐震化と関係してきます。耐震改修工事と併せて断熱性能向上工事も実施するように総合的に見て推進していったほうが良いと思います。国においてネット・ゼロ・エネルギー・ハウス（ZEH：ゼッチ）に関しては、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEHの実現を目指すとしています。長野市においても新しい戸建住宅は施策をとりやすいが、既存の市営住宅は省エネに関する改修工事をするのでしょうか。民間の賃貸住宅の省エネに関する改修工事を推進するために支援をするのでしょうか。ZEHへの改修であれば国の支援制度があります。国の施策に寄り添って長野市でもよく検討して省エネに関して充実すれば良いと思います。

ほかにご意見はありますか。

それでは、「(5) 市民ニーズ等の実態把握と分析」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 (5) 市民ニーズ等の実態把握と分析 (資料5-1)】

浅野会長 それでは、ご意見、ご質問等をお願いします。

資料1の住生活基本法の6項目の課題とすり合わせて設問を検討したらどうでしょうか。

たとえば、地域のコミュニティの希薄化と関係する設問が見当たりません。公共交通の有無だけでなく子どもを産み育てる環境を考えると地域のコミュニティの希薄化が関連してくるのではないのでしょうか。密度の濃い設問が可能か検討してほしいと思います。飯山市では産科がないといった事例もあります。また、リフォームの実施が空き家率の減少とつながるか分かりませんが、現在の住まいについて建築年だけでなくリフォームの有無や予定についても聞いたらどうでしょうか。

西澤委員 10年ぶりのアンケート調査、どのような結果になるか楽しみです。第二次住宅マスタープランの冊子を見ると、当時も6,000通を送付して回収率が38%と少ないように感じます。情報量が少ない中、適切な分析をお願いしたいと思います。また、長野市の特徴が出やすい問いかけを検討していただければ、マスタープラン策定の参考となると思うので、もうひと工夫をお願いしたいと思います。

事務局 いただいたご意見を参考に、再検討のうえ、修正をして実施したいと思います。

浅野会長 それでは、資料5-2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 マンション管理の実態に関するアンケート（資料5-2）】**

浅野会長 それでは、ご意見、ご質問等をお願いします。

市川委員 管理概要の管理形態の設問が委託の有無だけなので、常駐管理、巡回管理についても細かく聞いてほしいと思います。また、防災対策について、ある程度の規模になれば消防法に基づく訓練が必要になるはずなので、たとえば消防訓練の回数など実施状況を別項目で重く聞いてほしいと思います。訓練を実施していない施設はどのような認識でいるのか確認できたほうが良いと思います。

浅野会長 入居状況等について、年代構成、世帯構成は個人情報になりかねないという理由で回答してもらえない可能性があると思います。市では国勢調査やそのようなデータはないのでしょうか。

事務局 公表されている内容であれば採用することもできますが、個々の施設の情報や個人情報の利用は難しいと考えます。

たとえ、回答率が少なくても市として現状を知ることができれば、成果はあると思います。

浅野会長 調査票に明示する目的が「第三次住宅マスタープランの策定にあたり調査を実施する」では回答を促すには弱いと思います。「防災避難に役立てたい」といった文言があったほうが良いのではないのでしょうか。

柳澤委員 地域住民とマンション入居者によるトラブルがあると聞いています。市民アン

ケートと比べると、設問数が少ないので、アンケートを実施する目的が良く分かりません。地域とのつながりを重要視するのであれば、管理に関するだけでなく設問を増やしたほうが良いのではないのでしょうか。

浅野会長 長野市とすれば老朽化した建物が適切に維持修繕されるのか心配なのだと思います。そのための初期調査として管理に関することの調査をするのだと思います。

事務局 近いうちに建替える予定があるのかといったことが分かれば良いと思っています。地域による問題は、本調査の目的とは異なると思います。

浅野会長 郵送による調査では、回答が得られる可能性が低いと思います。管理会社に直接依頼してはどうでしょうか。

大学で調査をした際に、あるマンション建設会社には管理組合をサポートする専門会社があったので、そちらに連絡を取って回答してもらおうよう対応してもらいました。

事務局 管理組合ではなく、管理会社にアンケート調査をしたほうが良いのでしょうか。

浅野会長 マンションを建設する事業者は限られるので、そういったところからアプローチしてみてはどうでしょうか。なお、大学の調査は、共用部に関することだけだったので回答してもらえたのかもしれませんが、専有部に関する調査で同じ対応をしてもらえるかは分かりません。

東京における調査を郵送で行いましたが、ほとんど回答はありませんでした。回答率が上がる方法を検討してください。

事務局 改めて検討のうえ実施したいと思います。

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。

住宅マスタープランの策定にあたりましては、このあと「住宅関連施策の現状の整理と検証」、「市民ニーズ等の実態把握と分析」などの作業を事務局にて進めてまいります。

これらの作業を実施し、分析結果が整ったところで、審議会を開催したいと思いますので、次回はおおよそ10月下旬頃を予定しております。

なお、中山間地域にございます、特定公共賃貸住宅及び若者向け住宅の設置管理に関する条例の改正について、現在検討しております。

条例改正の審議にあたりましては、基本的には先ほどご説明いたしました住宅マスタープランの審議にあわせて進めていただく予定ですが、必要に応じて審議会を追加で開催させていただきたいと考えております。あらかじめご了承をいた

だきたいと思います。

審議会の日程につきましては、開催の1ヶ月前ぐらい前には、委員の皆様にもお伝えする予定でございます。よろしくお願いいたします。

浅野会長

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

第2回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

平成28年8月1日

長野市住宅対策審議会委員

氏名

市川 昇

平成28年8月19日

長野市住宅対策審議会委員

氏名

酒井 良子