

平成 29 年度 第 8 回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成 29 年 7 月 18 日
午後 2 時 00 分から午後 4 時 00 分

場所：第一庁舎 7 階 第二委員会室

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)
中嶋	仁志	(長野建設事務所 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)
田中	幸廣	(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29年度第8回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：平成29年7月18日 午後2時00分から午後4時00分まで

場所：第一庁舎7階 第二委員会室

事務局

只今より、平成29年度第8回長野市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、住宅課の武井でございます。よろしくお願いいたします。

本日は、事前にお送りしました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9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。

それでは審議会開会にあたりまして、八町課長よりご挨拶を申し上げます。

八町課長

【八町課長あいさつ】

事務局

それでは、「3 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、小早川委員と田中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、皆さまのご協力をお願いします。

それでは、素案の第1章～第3章について、事務局から説明をお願いします。

事務局

【事務局説明 素案（第1章～第3章）】

浅野会長 ありがとうございます。それでは、ご意見、ご質問等をお願いしたいと思います。

浅野会長 28 ページの基本目標の中で「目標 1」という表記が 2 つ出てきますが、どのように読んだらよいのでしょうか。

事務局 意味としては、1 つ目は「目標 1」に関係する課題ですという意味の記述、2 つ目は、その課題から導いた「目標 1」ですという意味の記述ですが、ご指摘のとおり表現としては重複してしまっております。今回は素案としてお示ししておりますが、案としてお示しするまでには、この部分に限らず、全体的に見せ方も工夫し、修正していきます。

浅野会長 目標 1 では課題 1 ～ 3 が出てきます、目標 2 でもまた課題 3 が出てきますが、どのように読めばよいのでしょうか。

事務局 この課題は、25 ページから 26 ページで住生活を取り巻く課題として示したものです。課題の中でも、それぞれ関連する部分があるので、それらを整理し 4 つの目標を設定しました。そのため、例えば課題 3 のように、目標 1 にも目標 2 にも関係があるものは、両方に記載しています。

浅野会長 わかりました。そういった読み方のガイドラインなんかもあるといいですね。

事務局 見せ方、読み方についても、改めて検討していきます。

浅野会長 3 ページにある年齢 3 区分は具体的にそれぞれ何歳ですか。定義はあるのでしょうか。

事務局 年少が 0 ～ 14 歳、生産年齢が 15 ～ 64 歳、老年が 65 歳以上です。

浅野会長 次に素案の第 4 章について、事務局から説明をお願いします。

事務局 **【事務局説明 素案（第 4 章）】**

浅野会長 ありがとうございます。それではご意見、ご質問等をお願いしたいと思います。

浅野会長 テーマ 2 の公営住宅の部分ですが、突然に出てくる感じがします。前段として、公営住宅の位置付けや役割りについての記載があってもよいかと思えます。

事務局 この素案では、全体のバランスやボリュームを考え、48 ページ以後で、公営住宅の役割りや位置付けについて記載しております。しかし、正直なところ、どこに記載するのが最適か、非常に悩んでいる部分でもあります。いただいたご意見

を参考に、引き続き検討します。

田中委員 2点お聞きします。まず、38ページにございます「省エネルギー性能等を有する長期優良住宅」と、「健康に寄与する室内温度差の少ない住宅」は別のものでしょうか。

事務局 省エネルギー住宅といえば、「ZEH」などがございますが、建物全体をイメージしていただければと思います。また、室内温度差の少ない住宅とは、お風呂やトイレなどで起こる、いわゆるヒートショックの防ぎましようという考え方で、特に長野は寒冷な気候であることもございますので、記載させていただいております。

浅野会長 補足ですが、国土交通省でスマートウェルネス住宅の推進として定義しており、またZEHとの関連も含めて、一般住宅にどのように展開していくか打ち出していますので、そのあたりも参考文献にされるとよいかと思います。

田中委員 もうひとつ。40ページ⑤の居住誘導区域は、既に定められているのでしょうか、これから定めるのでしょうか。

事務局 今年の4月に定められています。具体的には、市街化区域のうち、土砂災害特別警戒区域や、深刻な浸水の危険性がある地域を除いた地域が指定されました。

浅野会長 40ページの目標4にある重点施策と公営住宅を絡めたらいいと思います。移住定住の関連で、以前もこの審議会では家賃の見直し等について審議したことがありますが、そのようなことが、ここで位置づけられるのではと思います。

事務局 運用上は、公営住宅法に基づく公営住宅を移住者用に準備していくことは難しい部分もありますが、ご指摘のとおり、中山間地域には、定住促進住宅など、十分周知されていないものもございます。そのような物件について、目的や位置づけを明確にする意味でも、記載を加えていきたいと思っております。

高木委員 目標4の(1)①、②ですが、こういったことの情報発信は誰がするのでしょうか。漠然としている気がします。市民新聞などでよく住民自治協議会の活動を目にしますが、このような団体との連携についても記載してはどうでしょうか。

事務局 住民自治協議会や人口増推進課などで、中山間地域の空き家の活用などを始めとしたいろいろな活動を行っており、そういったところとの連携が考えられます。ただ、具体的にどのような事業をどのように進めていくかというところまでは、今のところマスタープランでは記載しない予定です。

高木委員 地域の魅力は地域の方が知っているもので、そういった方々の力も借りて良い所の掘り起こしをしていくのも一つの方向性だと思います。

浅野会長 35 ページの「高齢者等」の中にイメージとして、在宅医療の必要な方も含めて欲しいと思います。

事務局 意味合いとして含めて考えて欲しい、ということですか。

浅野会長 はい。高齢者と要介護者、障害者しか出てきませんが、在宅医療の必要な方も含まれると思います。

浅野会長 次に素案の第5章について、事務局から説明をお願いします。

事務局 **【事務局説明 素案（第5章）】**

浅野会長 ありがとうございます。それではご意見、ご質問等をお願いしたいと思います。

浅野会長 49 ページにあります。民間の住宅と競合する部分があるんですか。家賃の関係ですか。

事務局 例えば市営住宅のうちEV付きの新しい団地では、家賃が2～3万円となっています。民間の賃貸住宅でも、地域や部屋の程度にこだわらず、家賃だけ見れば、同程度の住宅があるということです。

浅野会長 それは民間の賃貸業を圧迫しているということですか。一般的には、公営住宅は家賃が安く、民間は家賃が高いが小洒落ているという印象があります。公営住宅は家賃が安くてもよいと思います。

金井委員 49 ページの16行目に、緊急時に対応した住宅の確保という記述があります。市営住宅に入居するには、所得制限や保証人が必要になるかと思いますが、いかがでしょうか。

事務局 この部分は、一般的な入居ではなく、一時的な使用を許可するという扱いになります。被災された方や、火災で住まいを失ってしまった方など、次の住まいを準備するための期間、例えば3ヶ月や6ヶ月と限定し、仮に住んでいただくための住戸について記載しています。

金井委員 このページに「著しい困窮世帯」や「真に住宅に困窮する方々」という表現がありますが、どのような概念でしょうか。「真に住宅に困窮」というと、明日泊まるところがない人、という印象を受けます。社協でも、相談を受けるのですが、「市営住宅に入って仕事も探したい。でも、保証人などがハードルとなって入れない」という方も多くいらっしゃいます。このような方々も要配慮者の枠の中と考えて対応していただければ、ありがたいと思います。

事務局 言葉として、ここでいう「著しい困窮世帯」とは、公営住宅法上の表現で、ご指摘いただいたような福祉的な意味合いは含まれておりません。ですので、この表現については、もう一度精査したいと思います。

また、公営住宅の対象世帯は、基本的には所得が15万8千円以下が基準となりますが、中には、入居後に所得が上昇し、基準の所得を超えた「収入超過」と呼ばれる世帯もございます。このような方々には、できるだけ早く次の住まいを探していただき、所得の低い方に新たに入居していただきたいという思いがあります。この部分は、そういった趣旨の記載でございます。

田中委員 51ページの図表4-6の中に実線と点線の区別があります。この違いが「真に困窮」や「著しい困窮」の違いですか。

事務局 そういった意味はありません。体系として、公営住宅、借上型、家賃補助の3種類ございますが、借上型と家賃補助は長野市では運用しておらず、今後も予定がないため、点線での標記としています。

市川委員 供給必要戸数が3030戸となっておりますが、これは単純に、これだけあれば賄えますという数ですか。

事務局 そうです。

市川委員 そうすると、イメージとしては、建替えや改善をしていくにしても、数とすれば現在の3,548戸から500戸程度減らしていくという受け止め方でよいですか。

事務局 はい。実際には、現在のストックの中にも、既に老朽化により募集停止しているものや、除却していく必要があるものも多くあります。また、建替えや用途廃止については、長寿命化計画という別の計画の中でも検討していきますが、その中でも必要戸数はおよそ3000程度になる見込みです。

市川委員 52ページの図中、上から2つ目の数式の考え方がよく分からないのですが。

受託事業者 (東日本総合計画㈱ 喜渡課長) 最近3年間の状況から、退去率を6.5%と仮定した場合、何戸準備すれば要配慮者世帯の964世帯に対応できるかという考え方です。逆にいうと1,483戸準備すれば、10年間で964戸の退去により新たに供給できるということです。

中嶋委員 50ページで木造住宅と簡易耐火住宅は除却して集約していくという言葉が出てきますが、現在募集を停止している住宅はありますか。

事務局 あります。

中嶋委員 43ページに、構造別入居率とありますが、ここに募集停止中の住戸は含まれていませんか。

事務局 含まれています。

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、今後の予定についてご案内いたします。
昨年度からご審議いただいております第三次住宅マスタープランですが、来月8月の上旬に庁内の部長会議、議会の会派総会への説明をそれぞれ予定しております。本日いただいたご意見や、議会から出された意見をふまえ、修正したものを9月の上旬から中旬の審議会でお示ししたいと思います。その後、10月から11月にかけて市民の皆さまのご意見をお聞きするパブリックコメントを実施し、最終的な案をお示しした後、答申いただくような予定としております。
次回の日程につきましては、およそお盆前後には、委員の皆さまにも、お伝えする予定でございます。
よろしくお願ひいたします。

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8回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

平成29年8月3日

長野市住宅対策審議会委員 氏名 小早川 津由子

平成29年8月8日

長野市住宅対策審議会委員 氏名 田中 章 廣