

令和元年度 第5回
長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和元年9月11日
午後2時から午後3時30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

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)
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5回長野市住宅対策審議会議事録要旨

日時：令和元年9月11日 午後2時から午後3時30分まで

場所：第一庁舎7階 第一委員会室

【開会】

事務局 令和元年度第5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4時頃の予定としております。

加藤市長 【挨拶】

事務局 それでは、引き続き、加藤市長より、「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直しについて」諮問をさせていただきます。

加藤市長 <諮問>

特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直しについて(諮問)
中山間地域における「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直し」について、長野市執行機関の附属機関の設置等に関する条例第2条別表の規定により、貴審議会の意見を求めます。

事務局 ここで、加藤市長は、別件公務のため退席させていただきますので、よろしくお願いたします。

…………… 市長退席……………

事務局 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12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、委員の皆様のご発言の主旨を取りまとめた“議事録要旨”となりますが、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を決めたいと思います。今回は、田中委員と、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。
- 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。
特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の入居要件の見直し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】
「特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の入居要件の見直しについて」
公営住宅の現状と課題
- 田守会長 ご意見・ご質問はありますか。
- 田中委員 別添資料(団地ごとの課題)に「建物の老朽化が激しい」、とか「古い」という記述がありますが、このことについてどのような対策をするのでしょうか。
- 事務局 老朽化している箇所は修繕して対応できるということで、課題として掲載していません。
- 柳澤委員 中山間地の特定公共賃貸住宅や定住促進住宅については、数年前に様々な議論がされ、年齢制限の緩和や家賃を下げるなどの見直しをしたわけですが、あまり成果がでていないようです。維持管理費もかかるとは思いますが、今後もこういった形で見直しをしていかなければならないのでしょうか。また、更に、家賃を下げることで、入居率が上がるのでしょうか。
- 事務局 平成29年度に、前委員に住宅を見ていただきながら、見直した経過がありますが、なかなか、入居率は上がっておりません。市長のあいさつの中でもありましたとおり、住宅そのものは良質なものですが、家賃が高いことが足かせとなっているようです。そこで家賃について再検討いただき、中山間地の活性化につながるよう取り組んでいきたいと考えています。
- 市川委員 現在入居されている方々は勤め先が中山間地地元にあるか、市街地に勤め先があるかを市は把握しているのでしょうか。
- 事務局 全入居者に対して把握してませんが、例として中条地区にあるライブリーなかじょうは以前、村の職員宿舎として利用していましたが、合併に伴い、職員が市街地に移り住んだという経過があったり、又戸隠の定住促進住宅は主に戸隠のそば工場の従業員のの方がお住まいになっている例もあります。

- 市川委員 了解しました。
資料で団地ごとの課題の記述はありますが、団地ごとの良さの洗い出しがあれば検討しやすくなると思います。
- 事務局 了解しました。
- 田守会長 では続いて、説明のあった公営住宅の現状と課題を踏まえ、「見直しの基本方針案」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】
「見直しの基本方針案」について
- 田守会長 現在3つの課題があるようです。
まず、「家賃の見直し(案)」について、ご意見ご質問はありますか
- 田中委員 価格の算出方法についてもう少し詳しく説明してください。
- 事務局 特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律により、基準額を算出する方式がありまして、間取りや居住空間の面積や入居者の所得によって家賃が決まります。
- 高木委員 「大幅な低減は難しい」とありますが、特定公共賃貸住宅を市営住宅にして、家賃を下げるということですか。
- 事務局 特定公共賃貸住宅を市営住宅にして家賃を下げるのではなく、特定公共賃貸住宅の供給の促進に関する法律の中に、「近隣の住宅と比較して家賃算定ができる」とあるので、不動産鑑定評価を踏まえて家賃の見直しができます。
- 高木委員 中山間地は高齢化しているので、都市部から移住してもらえようような新たな発想を転換していかないと難しいと思いますが。
- 事務局 おっしゃる通りだと思います。それぞれの地域の特徴を踏まえて、不動産鑑定評価をもとに家賃の設定をしたいと思います。
- 市川委員 参考2の小川村の特定公共賃貸住宅の表では減免して実質の家賃を下げていますが、これは法律に定められているのでしょうか。
- 林委員 特定公共賃貸住宅の減免という考え方はないと思います。
- 事務局 小川村の減免の手法について詳しくはわかりませんが、おそらくは政策的な条例で減免されているのではないかと思います。

- 高木委員 小川村の公営住宅は入居率が100%だと聞きました。中山間地で人口を維持していくためには家賃は下げていく方法しかないのかもしれませんが。
- 事務局 はい。
- 林委員 特定公共賃貸住宅は法律で縛られていますが、定住促進住宅は市の施策の中でのある程度融通の利く住宅です。特定公共賃貸住宅から定住促進住宅への転換することで、家賃等の課題はある程度解決できるではないでしょうか。
- 事務局 特定公共賃貸住宅の建築費に国庫補助が使われている場合もありますので、県等と相談して転換を進めていきたい。
- 池森委員 家賃を市営住宅並みまでに下げると、特定公共賃貸住宅や定住促進住宅との差別化が難しくなると思いますが、そのあたりをどのように考えているのか。
- 事務局 市営住宅とは格差が出るように検討した案を提出したいと思います。
- 池森委員 地区別の市営住宅との比較表を提出いただければ検討しやすくなると思います。
- 事務局 了解しました。
- 田守会長 続きまして、「入居要件の見直しについて」ご意見、ご質問ありますか。
- 池森委員 定住促進住宅の入居要件の年齢制限を引き上げるということでしょうか。
- 事務局 事務局では中山間地活性化の観点から、現行の40歳の年齢制限を50歳ぐらいまで引き上げたいと考えていますが、撤廃するかどうかについても、皆様に審議していただければと考えています。
- 高木委員 60歳でも山に入れるくらいの元気がありますので、年齢制限の引き上げ案に賛成します。
- 田守会長 続きまして、「運用手法の見直しについて」ご意見、ご質問ありますか。
- 柳澤委員 ささまざまな検討をさせていただいているようですが、柔軟な発想でいいと思います。
- 事務局 ありがとうございます。
- 田守会長 他にご意見がないようですので、ここでの審議結果を踏まえ、事務局で見直し案の検討を進めていただきたいと思います。

つづきまして、「公営住宅等ストック総合活用計画の見直し」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」について

田守会長 ご意見、ご質問ありますか。

委員 …………… (なし) ……………

田守会長 この見直し案について、ご異議はないということでよろしいでしょうか。

委員 …………… (全委員の承諾を得る) ……………

田守会長 それでは、「公営住宅等ストック総合活用計画の見直し」について、了承といたします。

以上をもちまして、本日の審議はすべて終了いたします。

「4その他」で事務局から連絡事項等をお願いします。

事務局
事務局から、次回の日程等についてご連絡いたします。
本日、市長から諮問させていただきました「特定公共賃貸住宅、定住促進住宅の入居要件等の見直し」につきましましては、次回の第6回住宅対策審議会で見直し案の審議をお願いしたいと考えておりまして、10月17日(木)の開催を予定しております。また、最終的には審議の結果を市長に答申していただくこととなりますが、今後の条例の改正等の手続きを踏まえ、12月頃に答申をお願いしたいと考えております。従いまして、11月にも審議会を開催したいと考えております。
委員の皆様におかれましては、何かとお忙しいことと存じますが、ご理解、ご協力をお願い申し上げます。
事務局からは以上です。

田守会長
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、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5回長野市住宅対策審議会を終了させていただきます。

第5回住宅対策審議会議事録要旨を確認しました。

令和元年9月11日
長野市住宅対策審議会委員

氏名 田中幸廣
氏名 柳澤征人