

令和4年度
公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会（第2回）
会 議 録

日 時：令和4年12月27日（火） 午後14時30分から16時30分
場 所：長野県庁西庁舎301号会議室

長野県建設部

令和4年度公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会（第2回）

日 時：令和4年12月27日（火）

14時30分から16時30分

場 所：長野県庁西庁舎301号会議室

1 開 会

○小松企画幹

それでは定刻より若干早いのですが、皆様お集りいただきましたので、令和4年度第2回公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会を開催致します。本日の進行を務めさせていただきます公営住宅室管理係長の小松和喜と申します。よろしくお願い致します。それでは会議に先立ちまして公営住宅室の樋口公昭より一言ご挨拶致します。

2 あいさつ

○樋口公営住宅室長

皆様年末のお忙しいところお集りいただきありがとうございます。建設部建築住宅課公営住宅室長の樋口公昭と申します。本日は8月31日以来の第2回目の公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会ということで開催させていただきました。皆様にはご出席いただきまして厚く御礼申し上げます。本日の審議に先立ちまして皆様にご報告があります。既にご存知の委員さんもあろうかと思いますが、先日12月20日、当専門委員をお願いしております小野仁様をご逝去されました。小野委員様は本委員会の元となる県住宅審議会の住宅流通分野の委員として、令和2年4月よりお勤めいただきまして、その間、私ども住宅行政全般にわたり、ご指導を賜って参ったところでございます。改めてお悔やみ申し上げますとともに今までのご尽力に忠心から敬意、感謝を申し上げる次第でございます。

さて、本日は前回ご確認いただきました議論の方向性に沿って、①公営住宅が支援すべき世帯・属性について、②公営住宅の事業主体について、③入居要件を問わない空き住戸の利活用についての3つの大きなテーマに基づきまして委員の皆様にご審議いただきたいと考えているところでございます。3つ目の空き住戸の利活用につきましても、県営住宅をめぐる新たな取組として私ども県といたしましても県民の皆様から広く県営住宅の活用方法をお聞きし、私どもと供に事業の展開、実施を行っていくような県民参加型の予算という取組を新しく始めまして、こういった形の事業展開を始めているところです。先月から1カ月程度の募集期間ございまして、5つの提案をいただきましたので、本日は委員の皆様にも今後のあり方の提案に係る議論を深めるための参考としてご紹介申し上げますし、それだけでなく、寄せられた提案へのご意見、ご指導等を合わせていただければ、頂戴いただければ幸いです。なお、前回の委員会で市町村等の公営住宅の入居者等に意向調査を行いたいとお話させていただきましたが、準備を進めている中で、私ども入居の募集が来年2月に行うということもありますので、そういった新規入居の方も合わせていろいろとお聞きする方が効果的だと判断させていただきましたので、次回の審議の際、参考と

していただけるように調査をまとめたいと考えてございますので、ご了承いただきたいと思ひます。人口減少と少子高齢化の進行の一方で既設の公営住宅の老朽化が顕著で深刻な状況でございますので、公的賃貸住宅の長期に渡る安定供給の確保が今後の公営住宅施策を方向づける大きな課題であると考えておひまして、本委員会のおひ方も根回ししてるところでございます。来年度のおひまとめに向けて、本日、ご出席の委員の皆様の忌憚のないご発言と十分なお審議をいただきますようおひ願ひ申し上げまして、冒頭のおひからのご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくおひ願ひ致します。

○小松企画幹

それでは会議に入ります前に、本日の委員会資料の確認をおひ願ひ致します。まず、本日の委員会次第、それとあと A4 縦でございますけれども資料 1 から資料 3 のペーパー、また A4 横になっておりますけれども、前回第 1 回の資料一式ということになっておひますが、不足はございませんでしょうか。よろしいでしょうか。本日は概ね、16 時 20 分を目途に終了させていただきたいと考えておひますのでよろしくおひ願ひ致します。それではここで、委員の皆様の出席確認をさせていただきます。本日は専門委員会委員 6 名中、4 名の委員の皆様にご出席をいただいております。長野県住宅審議会に設置する公的賃貸住宅のあり方検討専門委員会に係る規定第 6 条第 2 項に定めます委員の過半数の出席を受け、満たしていただきますので会議が成立しておひますことをご報告致します。また、どう規定第 6 条第 1 項の規定により委員長が議長になり、進行いただくこととなっております。それでは山沖委員長様、よろしくおひ願ひ致します。

3 議 事

(1) 公営住宅が支援すべき世帯・属性について

○山沖委員長

皆さん、ご無沙汰しておひます。8 月の終わりぐらいに第 1 回目があつて、その後、まあ、あの時はかなり暑い時期でしたけれども、今はかなり寒くなつてきておひます。当時は第 7 波ということでコロナの第 7 波であつたかと思ひますが、今はもう第 8 波ということですけれども、コロナもかなり収束してきたという感じがあります。しかしながら、一方で年初は 1 ドル 115 円位だつたのが、150 円まで円安がかなりということですが、ここにきて、12 月に入って 15 円ほど戻しておひまして今 135 円 136 円位というところにきておひます。ただ、一方でウクライナ情勢もあり、かなりエネルギー価格が上がつておひますが、もう一つ円安の関係で輸入物価もかなり高くなつておひます状況です。先週、12 月 23 日金曜日に政府の予算案が閣議決定致しました。その前日、政府のおひほうでは来年度を含めて経済見通しを出しておひます。経済見通しによると今年度はそこそこの実質 GDP の数字が出ておひますが、来年度はちょっと落込むというふうな数字が出ておひました。昨年度が 2.5%、今年度は 1.7%、少し落ちるんですが、さらに落ちて令和 5 年度は 1.5%。ただ、中心的に落ちておひます今 2.5%から 1.5%というの、内需というよりは外需によるもの、ようは海外の需要が少なくなつておひますということ、たぶんウクライナ情勢にじゃないかなと思ひます。もう一つ顕著なのが、消費者物価上昇率で、皆さん一番関心があると思ひますが、昨

年度は0.1%、ほとんど変わらず、今年度はご存知のように11月ぐらいで2.7%、一応見通しでは3.0%、来年3月まで含めたところで3.0%。その次の年は1.7%というふうになっております。ということでたぶん、公営住宅に入られている方はかなり深刻な状況に陥っているんじゃないかと思います。そういう意味で予算はかなりの額を投じるということで令和4年度は107兆円だったのを来年度は114兆円、7兆円増やとっているんですが、主に増えるところは防衛予算になっております。ご存知のように報道されていますが5兆円ばかり増やすとっています。実際増えるのは1.5兆円位で残りの3.5兆円位は基金として積んでおいて将来使う。いずれにせよ、なかなか公営住宅に予算がまわってくる余地が少なくなってくる。一方で朗報はあります。税収は伸びるというふうに見込まれていまして、その関係で地方交付税も増えるというふうに見込まれています。全体の税が増えると1/3が交付税に充てられるので自動的に増える。以外と地方交付税はコロナの影響で減るかと思いましたがそうでもない。それが県、市町村にいて、うまく公営住宅のほうに回っていけばいいなと思うわけです。

今日は議題が3つあり、それについて議論させていただきます。その前に議事録の作成をしなくてはいけないというところがございます。議事録を作成するに当たって、議事録に署名していただく必要があります。前回、小野委員と井出委員にお願いしましたので今回は鈴木委員と武井委員お2人に署名をお願いしたいと思います。よろしくお願い致します。それでは議事に入らせていただこうと思います。議事として3つあります。まず、お手元に前回の横長の資料があるかと思います。8月だったので少し忘れかけているかもしれませんが、念のため申し上げます。右側のほうに今後の取組みということで、住宅審議会における論点というのが3つ示されております。一つ目が公的賃貸住宅のあり方(供給対象とすべき世帯属性等)の提案。二つ目が住宅(既設)の新たな活用手法の提案、三つ目が供給等の最適実施者の整理要は県営或いは市町村営ということになるかと思います。どこがどういうふうな形でやっていくのがいいのかということの3つを住宅審議会から我々専門委員会にご下命があった、諮問されてきたということでもあります。おおよその概要は前回も説明を受けてはいますが今日はもう少し深く、むしろ聞くだけでなく意見を交換させていただこうということで議事が3つ用意されています。一番目が公営住宅が支援すべき世帯・属性について。先程いいました資料の①、ひとつ目の丸に当たります。二番目が公営住宅の事業主体について、先程、三番目の丸で住宅等の最適実施者の整理というふうに説明したものになります。三番目が入居要件を問わない空き住戸の利活用について、これは真ん中の二番目の既存の公営住宅の新たな活用手法の提案に結び付くかと思えます。これについて今日はそれぞれ意見交換をさせていただいて、皆さんからいいアイデアを出していただくということでお願いしたいと思います。

では、議事の(1)の公営住宅が支援すべき世帯・属性についてということでまず事務局のほうからここにもありますように県営住宅の入居状況と対応についてということでご説明をいただきたいと思っております。全体像がどういうふうな形になっているかをお伺いしたうえ、40分程度、皆さんから忌憚のない意見をお伺いしたいということでございます。それでは事務局のほうからご説明をお願いします。

○北島企画幹

資料1「県営住宅の入居状況と対応について」説明

○山沖委員長

ありがとうございました。ただいまご説明ありましたがどのような世帯とかどういう属性をターゲットにしているか、条件は元々前回2ページにあるんですが、もちろん最終的には入居要件を守らなければならない部分がありますが、先程、最後のところ(3)にありますように入居要件を問わない先・住戸もありますのでフラットに考えていただいて、それにあまりにもとらわれないで、とらわれすぎると頭が固くなってしまいますので、それ以外も含めていろいろと皆さんのご意見をいただければと思います。いかがでしょうか。皆さんからご意見をいただければと思いますが、1、2点確認させてください。現に同居し、又は同居しようとする親族があることということは、単身世帯はどういうふうに取り扱われるのですか、本来はダメということですか。

○小松企画幹

そうですね。単身世帯につきましては60歳以上の高齢者の方は認めさせていただいておりますが、基本的にはここにございますとおり、現に同居し、又は同居しようとする親族があることを基本としております。

○山沖委員長

60歳未満は単身はダメということですね。所得制限があってもダメということですか。

○小松企画幹

はい、そうです。

○山沖委員長

他に皆さん何か確認とかも含めてあればお願いします。あともう一つあります。6ページの説明のところ優先的な入居制度ということで7つの分類の方々には優先入居させますが、逆にこういう人達について優先どころかまず入居させるというふうにも考えられませんか。抽選ということは場合によっては一般も入ってしまう可能性があるということなんでしょうか。それとも、こういう人達で埋め尽くされれば先に優先ということで、でも2回抽選もあり、その辺はどういう整理になっていらっしゃるんですか。

○小松企画幹

そうですね、募集の倍率にも正直よるところがございまして、人気のない所では優先入居の方で全て埋まる場合もございまして、人気のある10倍、20倍という所になってくると優先入居の方だけでなく、一般の方も入ってくる余地があるというのが正直いって現状でございまして。

○山沖委員長

一般の方を排除することはしないのですか。逆にちょっと違和感がある。入居資格を設けている以上、入居資格のある人にまず入ってもらう気もするのですが。

○小松企画幹

あくまで優先的な入居という位置付けになっておりまして、そのまま特定入居という形です。なり入居できるという形になっていないというのが実情でございますけれども、入居の選考に当たっては、優先枠への入居決定で順位的に配慮しながら、優先の入居できる方がなるべく入居できる形で運用しておるところでございます。ハイ。

○樋口公営住宅室長

付け加えさせていただきます。公営住宅法という法律が戦後まもなく、かなり前からありまして、とにかく、家のない状態で公のほうでみななければならないという大原則で、持ち家のない一定所得以下の方は全て同じレベルであるように考えて作られているというのが公営住宅法というものでございますので、入居資格のほうはシンプルです。昨今は住宅セーフティネット法といいますか、住宅のない一定所得以下の人の中でも、俗にいう生活困窮の度合いという視点で生活困窮度の高い方は公営住宅にかなり住んでいる、選択肢とすれば中心的に考えるべきという考え方がでてきてまして、委員長さんがいわれたとおり、生活困窮度が高い方は公営住宅にしっかりどんどん入るべきだという考え方も公営住宅法とは別というか、公営住宅法の考え方の中でスポットを当てる形で今の立付けが2立であるというのが現状です。

○山沖委員長

皆さんいかがですか。なんとなく、公営住宅というとセーフティネットのような形で私なんか、例えば、特養なんかは介護度を出して、直近の介護度で早く申し込んだ人から本来は入れるところを、介護度が3の人よりあとから申しこんだけれども介護度5の人を優先して入れるみたいな形になっていますね。大学のほうも奨学金については生活の困窮度を一定の点数化をして、困っている人から順番に、全員は無理っていうことになれば、困っている度合いを調べて点数化して何らかの形で点数化して、枠まで奨学金を出す。例えば、兄弟1人の所と複数人いる所では差があって、同じ所得でも複数人いれば困窮度、必要度は高まるみたいな点数化をしておりますが。今の話ですと抽選の優先度合いは高くしているが、後は運にまかせて決めるという形になるということです。

○樋口公営住宅室長

そうですね。公営住宅法というのが2つしか条件がない、なおかつ、条件の合う方は全て受け入れるけれども、キャパがあるもので後はくじ引きになると法律で決めている、そういう立付けがあるものですから、住宅困窮度、必要度という生活の実態に応じたものについてはチャンスを増やすという考えで抽選回数を増やすという立付けで対応しているのが現状です。

○山沖委員長

現状を打破する、直すということは十分可能ですか。私からみれば、むしろそっちのほうがスッキリする気がします。他の方は違うかもしれませんが、まあ、1つの批判的なものとして。昔は持ち家をそもそも満たしていなかった、住宅の供給が。だから住都公団、住宅金融公庫があったのですが、財投改革に合わせて住宅支援機構になったりURになったりし、考え方もかなり変わってきましたので、公営住宅も昔ながらの住宅のあり方の中で考える必要があるかどうか、もし余地があるならば、法律だけに縛られず優先度の高い人は抽選でなく、必ず高い上位順位にできるというのも1つあるかもしれません。他、皆さん、ご意見とか疑問とか、こういうことは考えられないかとかありませんか。

○井出委員

私の認識が間違っているかもしれませんので、もう一度確認させてください。公営住宅＝セーフティネットという認識でしたが、実際にはそうでないということですか。地元の県営住宅をみるとその役割しか機能していないと思っています。

○樋口公営住宅室長

ありがとうございます。前回資料の2ページに入居要件の所得基準の階段があり、法律でいっているのが赤い実線で引いてある下から1～4階層で現状では一番下の第1階層の所得の方々に県営住宅の7割越え8割近くで、井出委員のご認識のような感じになっていると思います。入居の仕方がその方々だけが特別ではないということではありますが、実態はそういうことです。

○井出委員

現状のほう、そういう状況になっているということで、いつもお話していますが私の小学校の頃、県営住宅は憧れの場所で、同級生が県営住宅に住むことに憧れを持っていましたが、今はそういう場所ではなくなっているということで、自ずとセーフティネット化している。私自身、本来公営住宅が支援する世帯の属性も既にセーフティネット化している、それが目的になっていると認識しました。

○山沖委員長

あとは今回、高齢者が多いという話のところで皆さんどうでしょうか。

○鈴木委員

高齢者というキーワードがでていますが、実際、施設等に入れる高齢者はいいのですが、そうでなくやはり、ここにあるように高齢者の状況で所得が少ない、年金があまりもらえていない方々、そういった人達が体力がなく、困ってしまうことがあるため、やはり対応しなければならないことだと思います。もちろん、単身の高齢者もそうですが、そんなところでここにあるように多分、高齢者のほうも多くなっていると思いますが、介護の世界で描く姿というものが生活というものを主にみる、確かにセーフティネット法で、生活の困窮者が入るといってもありますが、一つの住宅にそういう人ばかり集めるのではなく、

一人親であったりとか、障害者であったりとか、そういう人達がミックスして入る一つの生活の世帯、一つの生活の町みたいのが理想、理想なんですけれども、そういうものがいくつもできていくことが理想かと思えます。くじを引くというのが何となく私も正当性があるかどうかちょっと疑問に思うんですけれども。さっき、特養の例を委員長さんから出していたのですが、優先性になっています。特養のほうも、介護度はもちろん、介護状況、環境であったり、今、現時点、どんなサービスを使っているとか、そんなところを通過して点数の多いほうから入るようになっていきます。早く申し込んだから早く入れるとかそういうことでなく、今一番困っている方、住む所がないのはもちろんですが、支援してくださる人がいない人が優先して入るような形になっております。そんな意味でも一つですね、決まりみたいなもの、点数制みたいな、そんなものがあっていいかなと思えます。確かに、私の小さい頃、昔は知っている人がくじを引いて当たって入れた人もいました。へんな話ですけども。くじ引いて入ったはいいが、よくよく調べたら一人者でなく、高齢者男子でなく、実際は収入のある人がいたみたいなことがあったんですけど、主にくじを引いてやるとそういうような、そんなのが出てくるような気がして、本当に困っている人が住宅を使えることが本当にできるのかというところはちょっと疑問に思います。

○山沖委員長

ありがとうございました。他、ございますか。

○武井委員

高齢者の世帯数が現在の入居者の中で多いですし、希望者の方でも多い。そこは配慮していかなければと思いますが、私ども長野市のほうで申込みの受付をしますと、高齢者の中でも単身の高齢者、これがすごく多い、半分以上、3/4 位が単身の高齢者です。原則とすると世帯を構成している方が優先されるということで、長野県さんにほうでは単身の高齢者の方の入居について何か支障になることがないんでしょうかね。

○小松企画幹

支障といいますと例えばどのような。

○武井委員

入る部屋がちゃんと確保されているのか。倍率がすごく上がってしまうとかありませんか。

○小松企画幹

どうしても単身の方ですと世帯用のところに入居するのがなかなか難しいというところがございますので、やはり、単身の部屋という形になります。今、武井さんがおっしゃるとおり、やはり、単身の高齢者の方の応募が非常に多くなってきているのが実情でございます。十分に確保できているかということちょっと難しいかなという部分は正直でございます。ただ、県営住宅の立地とか、人気のある所ない所がどうしてもでてきてしまうので、そこで倍率が変わってくるということは先程もお話ししましたが、実情でございます。

○武井委員

実は長野市でも元々単身の入居が可能な狭い間取りの部屋が少ない。元々子育て世帯向けに3DKを標準に造っているのが多い。そんな中、新しく建てるものは1LDKとか単身に配慮したり、エレベーターが付いたりするとものすごい倍率になる。20何倍とか、そういった形で。全体を見ましてもそういった話も含めて単身者の応募している部屋の倍率が高い。世帯向けは入り易く、単身者は入りにくいということもでてきているようです。高齢者については単身者の入居に配慮が必要になるのかなという感じがします。もう一点、一人親世帯の割合も伸びている。長野市の場合、かなりの割合で申込みがあり、状況をみますと所得自体もかなり低い状況があるという感じを受けます。皆さんも優先して配慮されていく必要があるんじゃないかと思いました。

○山沖委員長

他にどうでしょうか。今の話の中で単身者の方が少ないということですが、新たに造るのであれば多分、ワンルームマンション的な所を造ればいいのかもかもしれませんが、なかなか新たに造るのはうまくいかないかもしれない。例えば、公務員、私は元々国家公務員なんで、国家公務員宿舎、寮なんかは結婚していない人が多くなってきているので2戸1、2つの住戸を足して1つにするとか。元々1つの住戸を半分にするとか、そんなことをやったり、或いは部屋3つで現実的かどうかはわかりませんが若い人ならできるかもしれませんが、キッチン1つでそれを3人で分けて使う、シェアみたいなことをやったり、或いは2つとか3つを半分に割るか、2戸を3つに割るとか、そういうようなことをやって単身赴任者用みたいな、単身者用の住居を手当てすることみたいなことをやってみましたけれど、そういうことはされてるんでしょうか。やはり、先程、話がでたように、家賃に響くんですよね。大きな部屋は当然高くなる。そうすると荷物を置くだけだけに家賃もそんなに払えるか、たぶん、1㎡当たりいくらかの単価計算の形だと思いますが、大きければ大きいほど、家賃が高い。だったら入り易くするためにそういったことも考えるのかっていうのはないんでしょうか。特に先程の収入階層だとそういうものも結構、必要かもしれないと思うんですが。

○北島企画幹

県庁のお話をさせていただければと思います。本日の資料の15ページを参照願います。話はちょっと違うところですが、並柳団地の状況は昭和40年度代の建物で平面図になっております。こちらを見ていただければ、真ん中に階段があり、それぞれの部屋が2戸並んでいる状況です。こういった所になると入り口は1個に対して委員長さんが言われるように2個の入り口を造るのが難しい状況の建物です。一般的にいうと階段室型の建物になっています。こんな所があるもので今の現状とすると1戸を2戸にするという取組はしておりません。逆にもっと小さいタイプですと2戸を1戸にするという逆方向の動きがあるのが今の現状です。それとあと年代的にみますとやはり、昭和40年度代の平屋建て、または2階建ての建物のほうが大旨40㎡の状況になっております。で、そういったものは割と高齢者の方々が入っていただけるタイプになります。あと、中耐といわれている3階建以上の建物は50年度からずっと増やしているところですが、そういったものは今みてもらった

ようなタイプになっているようなものです。大体、50年から60年代になってくると60㎡、70㎡とだんだん面積が大きくなっているのが現状です。ですので、古い建物は逆に壊すような状況になっていますので余計、長野市さんと同じように入る建物がなくなっているような状況です。耐用年数が超過しておりますので、残っているのは割と広めな3階以上の建物が今後、管理していく形になると、そこにはなかなか単身の方が入れるような状況が少なくなってきたというのが今の現状です。

○山沖委員長

ありがとうございました。これもやろうと思えば内装、仕切りを変えて2つの部屋が、それぞれ1つずつの部屋があって、ここの部分で玄関を2人が共用するような形で右と左に入るというのもやれないことはないと思うんですが、ただ、それをやる価値があるかどうか。今の話だと50年代の建物はかなり古くなっていますので。

他に皆さんありますか。私が気になったのですが、デイサービスセンターを併設するというのはかなり大きな動きかと思っています。やはり、介護が、高齢者が多いということは介護がある。ご存知のように地域包括ケアシステムというようなこともあって、できるだけ介護施設に入らずに1人で暮らせるようにしていこうというのが重要なポイントだと思います。そういう意味ではデイサービスを併設することや、中にはもっと健康だという人もいるかもしれないし、或いは1人親世帯というのも結構ある。私がシンガポールにいた頃の話をしてみると、団地の1階がフードコートになっていて誰でも使える。食事ができる。だから、シンガポール人は大体、みんな夫婦共働きで家に帰って奥さんが料理をする必要がない。フードコートで500円以下でおいしい食事が食べれるというような形で昼はそこにいる人達だけかもしれませんが、夜になると家族がそこで食べたりしてやっている。割とにぎわっているという感じがあります。その意味で、例えば、高齢者とか1人親が結構みていることが多いということであれば、例えば、昼間はデイサービス、夜は食堂みたいなものにしてもらうとかいうのも1つあるかもしれないと思います。

○井出委員

私もそういうふうに思ったんですね。ちょっと非常に議論が難しいと思ったことは今の委員長のお話だと住みたくなってしまう、住みたくなってしまうという魅力を出してしまうのではいいのかというと非常に難しい。生活困窮されていて、そういったサービスを受けるのが難しい方がいて、そこがどんどん住みやすくなっていくとまず、逆の潮流ができてしまって、そこに入ることを目的にするというような形で、こんなこといったらおかしいかもしれないが、生活困窮者がそこに住めるという状況が難しいかなと思って。そうすると福祉施設化というか公営住宅より福祉施設になってしまう。そういう考え方はどうなのか。私は個人的には理想なんですけど、難しいと思います。

○山沖委員長

私なんかはその場所は使うけれど、その施設の人だけの閉じた世界でなく、周りの人も使えるようにすると、その住宅に住んでいる人だけでやるとちょっと数的にも、例えば、フードコートだけで成り立つとかかそういうところもあるので、周りにどんどん人

が集まってくることもおこるんじゃないかと思う。住みたくなるのはいいことだと思う。多分、高齢者が多いというのは年金って結構、額的には少ない。額的に少ないというのは大体、現役時代の6割が今の年金の目安になっている。なおかつ、本来、夫婦2人を想定して創られている制度です。ところが年金は夫婦ごとに出ている形なので例えば、現役並み所得があるんですが、大体それが300万円位なんです。でも夫婦2人で考えれば500～600万円になるという形で年金1人だと300万円だということなんです。ですからそれでも現役並み所得といわれるくらいで、その意味では、たぶん、それよりも低い階層になってくるんですが、高齢者が多くなるのはこういうところがあって年金生活をしていくに当たって生活がしづらい。逆にそういう人達が介護施設に入って、まだ健康なのに介護施設に入れるくらいならむしろ、それで病気になって介護施設に入らざるをえない、認知症も進んで介護施設に入らざるをえないという状況になるなら、逆に私はそこで生活しやすく健康寿命を伸ばしていったほうが、よっぽど、国家的にみても安く済むという気がしないではないかと思います。いかがでしょうか。その辺は。

○鈴木委員

今話を聞いていて、ワクワクするような生活空間をつくること、本当に必要と思っています。こういう住宅に入る高齢者もいずれはデイサービスの対象となると思うんですね。そんなことを考えるとそういう人達と同じ仲間がデイサービスに入ってくる、安心感とか親しみとかもありますし、また地域の人があるところに通っていくことでその中で知り合いがいたりとかして、なじみの空間ができると思いますので、そんなような考え方は本当にいいんじゃないかと思います。へんな話、欲を言うと、そこに相談室みたいな部屋の余裕があれば介護の専門の人達の相談室が1つあるとか、そんなことにすると、やはり入っている人達も相談できたりとか、まあ地域包括的ケアですね、そんなところにも繋がっていくんじゃないかと思います。そういう方向でいくこともありかなと思いました。

ただですね、今の障害者の関係も福祉の現場では考えていかなければいけないかということがあります。障害のある方でこういう住宅に入っていた方が高齢になってどういうふうな生活の場を選んでいくようなところではやはり、地域の中で暮らせればいいんだろうというのが実際ありまして、こういう公共の住宅に入ってそのままある程度になるまではそこで生活できる空間を造っていくのも必要なかと思いますので、ミックスでいろんな方達が助け合いながらやっていく、自助というのがありますが、そういう中でやっていくという考え方でいくのもありかと思いました。

○山沖委員長

はい、ありがとうございました。多分、私が思うには昔、住宅を造る時は特にUR、住都公団で造ったやつ、ニュータウン式、昔のニュータウンは若い世代だけをターゲットにして造ったため、みんな同じタイミングで小学校に上がり、中学校に上がり、みんな同じタイミングで高齢者になる、最後は死の町を迎えるという形になっていて、今のニュータウンの造り方はいろんな世代の人達が入れるような形にしているという意味でなかなか現実には入る資格があるのでなかなか難しいと思うので、入居者自体をコントロールするのはもしかしたら難しいかなと思うんですが、そこを1つの拠点として回りの人達も巻き込ん

で使えるような、本来はその入居者だけが使えるようなレストランじゃないですが、フードコートが本来のあるべき姿かもしれませんが、むしろ、若い子供たちも来るとか、そういうようなことをすることによって生きた町になっていくんじゃないかなという気もするので、もう少し入居者の所属とか属性だけでなく、周りも含めたところで使う人達をどう考えていくかというのも考えたほうが幅広くなるのではないかと思っているのですが、いかがでしょうか。

○井出委員

私も本当にそう思います。ふと思ったんですが、そんな形によっていくと、どんどん自分の地域を巻き込めるかということと私が住んでいる県営住宅の周りでは地域を巻き込むのは非常に難しいかなと思います。じゃあ、そこをもっと解消するにはどうしたらいいかというと、公営住宅を超え、セーフティネット法を超えて、一般の方々が所得制限を超えて、そこに住んだほうがもっといいのかな、今度また話がぐるりと回ってしまう感じがして、そうすると一般の生活している方々は公営住宅にいたほうが、そういった方々を支えられると思ったりするわけですね。そうすると包括的なものを考えていくと今の公営住宅の立地とか地域状況も勘案してそれなりになり得る公営住宅みたいなものがそういった整理で十分いけると思います。よい考え方、よいアイデアを実現できる公営住宅の立地の場所は今みたいなことを実施してもいいと思うんですけど、そうではない、残念ながら私の地域の所はあくまで、非常に厳しい話ですが、本当にセーフティネットとしてのみっていう考え方、しかも地域の状況によっては障害者の方がそこで暮らせるというのも厳しいという経営状態もあるのでエリアによっては障害者抜き、高齢者のみとか、1人親生活保護の方のみとかという形の色分けも必要かなと思いました。

○山沖委員長

確かにそうですね。専門があったほうがいい部分もある。ただ、地域を巻き込むのにもう一つの考え方として公民館の機能をもたせるみたいな。公営住宅の下のほうには、結構、長野県には、東京はほとんど公民館はないんですけど。長野県は結構、公民館で活動している部分があると思うので、そういうのも場合によってはあるかなと思うんですが。武井委員、公民館みたいなのはそういう使い方はできないものですか。

○武井委員

公営住宅には大抵の団地で集会所があり、結構、長野市でも公民館的といいますか、周辺の方も含めて使っていますね、実は。

○山沖委員長

そういう空間にしてみんなが集まってこれるような、公営住宅を閉じ込めた生活空間にできるだけ本来はしないほうがいいことはいいんだと思いますが、もちろん、先程、お話がありましたように最終的にはそうせざるを得ない空間があってもしょうがないと思うんですが、やはり本来は市町村で生きていく、生活していくことであれば、地域の人達となじめるほうが本来はあるべき姿かもしれない。ただ、ちょっとやや理想論があるので、そ

こは先程、お話があったようにもう少し専門性のある部分があってもいいような気がします。他、何かありますでしょうか。ちょっと長くなってしまいましたが、40分といいながら少し長めになってしまい、申し訳ありません。もし他なければとりあえず次に進めさせていただきますと思います。

(2) 公営住宅の事業主体について

○山沖委員長

(2)に公営住宅の事業主体についてということで、今は県営であるとか或いは市町村営があるわけでありまして、枠のほうにあってということですが、そういうものを含めましてどういうグループ帯がいいのか、公営住宅の管理とか地域ごとにどういうことがあるかということも考えていくということで議論を先に進めてまいります。それでは、(2)のほうに進めて事務局からご説明をお願いします。

○北島企画幹

資料2「事業主帯別の公営住宅管理状況について」説明

○山沖委員長

ありがとうございます。ただ今ご説明がありましたとおり、公営住宅をどこが事業主体として運営しているかというところの話で説明がありました。県がやっているもの、市町村のやっているもの、それぞれ地域ごとにバラツキがあるということでもあります。また、長寿命化計画についてもそれぞれの市町村で予算の財政状況によりますので、どの程度手をつけられるか問題あるのですが、ただ、一概に大体、全体としては長野県の市町村の場合、大体そんなにお金がないということになりますので本来必要とする額まではなかなか貯めきれないというのが状況だと思います。ですから、本来は建替えるべきところ、建替えずにどれだけ長くもたせるかというのが大きなことで、現状を把握するための策定を、こういう状況を把握する長寿命化計画という策定をしているということでございます。本件につきまして皆さんのほうから、ご意見とかご質問とかございますでしょうか。

○井出委員

すいません。私のほう認識不足で申し訳ない。今回(2)公営住宅の事業主体についてですが、事業主体についてどのように考えたらいいでしょうか。あくまで県がやるべきだとか、市町村がやるべきだとか、それとも民間に譲渡すべきとかというふうな形の発想でよいのか、その辺をお聞かせいただければと思います。

○山沖委員長

はい、どうぞ、事務局から何か。

○北島企画幹

公営住宅というのは地方公共団体が建てるものとなっております。ですので、公営住宅の事業主体、どっちがいいのか、都道府県か市町村かというのが大きい振分けの中でひと

つあるかと思えます。その中でどっちがやるべきか、または足並みをそろえるべきとか、そういったご議論をお願いできればと思います。

○井出委員

ありがとうございました。そこで私が思うのは、今日も南佐久郡佐久穂町から来たのですが、前回の資料の中の9ページなんかみますと、最近、県営住宅の建設と市町村住宅の関係で県営住宅のほうが明らかに中耐という形でおそらくRCで造っていると思いますが、おそらく近年増えているのが市町村の木造というのも、南佐久郡の南相木村ですとか北相木村ではやはり、移住、定住向けに公営住宅を造っているのが非常に見受けられる。そういった場所がそのまま定住しないんじゃないかという形がみてとれます。反面、県営住宅のほう为先程の話のとおり、どちらかというところ、セーフティネットとしての機能が強い感じがしまして、ちょうど私が住んでいる佐久穂町あたりがちょうど中間位なんです。県営住宅はセーフティネットとして機能しながら町営住宅のほうはどうなっているかという議論に持ち込みますと、やはり、公営住宅法があるためやみくもに移住してきた人に貸すわけにもいかないんだ、でもそういういながら、空き室が目立つ、空き室があるから貸したらどうかというところやはり法律がある、じゃなんだというところ今度は施策で宅地分譲に補助金出したりとか、アパート建設に補助金出したりとか、ちょっと間違った方向というところ、私がいっちゃいけないけれど、そういうふうについているんで、やはり、公営住宅の事業者に即したセーフティネットを県のほうで担っていただくのが一番ベストで、それ以外のものは市町村で、地域の状況に合わせて整備、管理していくということでもいいんじゃないかと私は思います。ただ、やはり、市町村のほうも公営住宅ですと今までセーフティネット法で整備してしまった住宅も多々ありますので、その辺をどのように整理していくかが今後、市町村の一番の課題かなと感じています。

○山沖委員長

ありがとうございます。他、ご意見ございますか。多分、この問題についていうと、市の部分と町村の部分に分けて考えたほうがいいのかもかもしれません。特に長野市とか松本市。松本市も中心街と安曇野とか、結構、田舎もあるんですけども。そういう所とは分けて考えなきゃいけないのかと思います。で、そういう大きな市町村の所は、市町村というか大きな市の所は場合によって、逆にいえばセーフティネット、県営住宅だけでなく、市営住宅も含めてセーフティネットとしてやっていくのはひとつあり得ると思います。むしろ、今、佐久穂町みたいな話であるとか、或いは松本近郊でも同じようなことがありますけれども。そういう所でセーフティネット、セーフティネットといってもそうするともう、空き室がなくなるとも思いますので、そういう所についてはむしろ、移住、定住も視野に入れた形で運営せざるを得ないんじゃないかという気はします。そこら辺、例えば、実態としてはどんなものでしょうか。事務局のほうで何か把握されていらっしゃるでしょうか。

○樋口公営住宅室長

県と市町村の実態というところがございますけれども、全てを私ども把握しているわけではございませんが、前回資料の8ページの小さな表で恐縮なんですけど、ご覧いただけます

と、公営住宅の中には県営と市町村営とはいつていまして、こちらの公営住宅は基本的に所得がもう法律でガチガチに決められて、それ以下でなければだめだといわれている方々のための住宅という整備で造っているものでして、その右側に特定優良賃貸と書いてあるのですが、これが公営住宅で以下といっている所得の裏返しのような、俗にいう一定程度の所得がある方をターゲットにした住宅というものを市町村で設置している、であの委員長さんがおっしゃられたように郡部の定住促進という昔からのやはり、今では移住うんぬんですが、昔から定住促進という考え方は郡部のほうには当然ありますので、そのために整備していったりとかいうことで、この表の中でも結構、住宅の役割とみた時に市町村の中でも色分けはしっかりあるなという整理ができるかなと思います。ちなみに長野市さん、松本市さんにも公営住宅以外の住宅があるんですが、これは多分、合併前の周辺の町村でもっていたものが、当然、合併して市ですので多分そんな傾向だったかなという認識でございます。あの、間違っていたら申し訳ないですが、ですので委員長さんがおっしゃられたように市になりますと正直、中心部は私ども県営住宅と同じような悩み、同じ目的がかなり色濃い部分とそれから周辺の所の町村住宅と同じような考え方、役割をもつ住宅の整備という形で、逆に再び考えていくというちょっと大変さがあるかなということを感じるところでございます。

○山沖委員長

他、どうでしょうか。

○鈴木委員

私が住んでいる所は山形村ですが、そこには多分、公営住宅はないんです。なので、なくても高齢者の方が一人暮らしとかまたは夫婦、老々介護とか、そういう人達がいるところが逆に問題になっているのですが、安曇野市のある住宅はやはり生活困窮者というところに入っていったという所があります。で、今どうなっているかというところと本当にすごく空いているんですね。何階だったか、7階、5階だか、縦に長いんですが、なので、そこが高齢者が扱いづらい住宅という所があって、空いてしまっている所もあります。そういう所に対して今言ったように少し緩くもってですね、もっとそこが生活のスタイルにあった場所に変えていくとか、そんなところも必要かなとみています。なので、地域によって実情によって何か違うのかなっていうのはすごく感じているので、やはり、市町村であったりとか、今も言いましたけれど市ですね、全然違うと思うんです。なので、そこに合ったような運営をしていくには地方の役割とか、そんなものがこれからすごく大事になるんじゃないかと感じています。以上です。

○武井委員

先程もでてきましたが、県営住宅と長野市の市営住宅で一番違うのは入れる方が長野市営住宅は市民に限られている。そこを変えればいいじゃないかといわれればそれまでですが、やはり、市民的な思いからもなんとなくその部分はずっと長くやってきているところではあります。そんな、なんとなく市がやるべきか県がやるべきかとなってきた時に、これは県の分、あとは市のほうでという話になってきた時にまあ、他の所から来る人は受け

入れないとなったり、まあ、先程、少し市のほうは余裕があるんじゃないかと話をいただいたところではあるんですが、本当に市営住宅の規模、長野市の中でも学校について面積を占めているのが市営住宅なんです。そうなってきますと更にそれを引継いでいけるかとなると非常にこの辺のところは難しい問題があるのかなということで、その辺、長寿命化という部分でいろいろ学校や市営住宅以外にも私どもいろいろ対策を練っているところですけど、本当にその部分、非常に苦勞している状況がございます。

○山沖委員長

他、どうでしょうか。

○井出委員

私も先程、話された長寿命化計画の関係なんですけれど、ライフサイクルコストという話になりますと、イニシャルコストから廃業までのことを考えて、実は寿命が長い RC のほうがライフサイクルコストが逆にかかってしまう気がして、維持管理しながら続けるのが非常に難しいかなと思うんですね。私なんかどうしても郡部に住んでいて木造の公営住宅しか住んでないと長野市さんみたいに大型の RC のライフサイクルコストを考えた時点で継続して使うことが逆に難しいものがたくさんあるんじゃないかと思ってしまう。特に県の方向性のゼロカーボンなんていうと断熱性を上げるとなりますと、おそらくこれだったら建替イニシャルにかけたほうが長期運用ができるんじゃないかと思ってしまうわけですね。そうしますと、どういうふうな形で市町村さんが自治体によっても長寿命化計画を作っていると思うんですが、私なんか建築会社もやっていますので、むしろ木造の昭和 60 から平成初期にできた木造の建物のほうが。まだスケルトンにして直して使える自由度が高いのでちょっと私個人的にも空家の別会社を設立しようと思っているのですが、そこでまあ、市町村から安価に譲り受けてリノベーションして民間に賃貸してしまおうかなとちょっと欲もでていますが、そうすると、やはり、いかがでしょう、私なんか RC か木造かということと、やはり、計画の策定の内容によってもちょっと、非常にこのバラエティに富みすぎて一つにくくれないかと思うんですね、どうしても私は郡部も町に住んでいますので、おそらく長寿命化計画で頭の中に残っているのは木造の長寿命化なんで十分にリノベーションがきいて、断熱化して今にあった形でマッチングできます。ですけど RC の公営住宅をたくさん持っている自治体さんは先程の委員長の話のように玄関がひとつしかなく、真ん中に階段があれば、なかなか難しいということで、どうなんだという話になっている気がします。事業主体についてという形ですが、公営住宅の事業主体について長寿命化計画の策定をみるとやはり、まあちょっと結論になるかわかりませんが、県営住宅は県のセーフティネットとしてやるということです。あと、市町村さんの力量が問われると思ってしまうんですが、いかがですかね。そういう形の議論をしてもいいのかどうかも難しいですが。

○山沖委員長

いかがですか。市町村によって違うんですね、対応力というものが。それこそ松本市とあの近辺の町村では全然違います。職員ができる量が多分、相当違いがあると思います。

ただ、あの、多分、松本市だと採算にのるとか、周りの町村だと採算にのらないのはあるかもしれませんね。多分、賃貸にするとなかなかこうあれで、ようはどれだけ人が来るかということだと思うんですが。あと、あの例えば、県と市町村が公営住宅ではあるんですが、これを例えばPFI, PPPみたいなことで運営する、やっていくようなこともあってもおかしくないと思うんですが、そういう考え方はあるんですか。県とか長野市さんに聞きたいと思いますが。

○北島企画幹

はい、PPP/PFI の関係でございますが、公営住宅は国のほうから補助金をもらって、各市町村、県それぞれ建てるという立付けになっています。そうすると、最初のイニシャルは補助金を中心になってくる、後は管理については、管理運営については行政なり公社さんという限られた所しかできないという状況になってくると、PPP/PFI の旨味がでてこないのが現状かと思います。もし、やるとすると、例えば建替え等によって余剰地が生まれてきた時に入ってくるのか、あとはまた、上部を公営住宅にして一番下の所をテナントで使うとかいうようなものは考えられなくはないかと思いますが、なかなか公営住宅を使うと長くなりまして、県でも上部を公営住宅にして下は店舗にした事例もあります、なかなかうまくいかないのがありますので、そうすると、各事業者さんはとっつきにくいのではないかということを感じているところです。であれば、検討はしていきたいと思います。

○山沖委員長

管理運営は行政がやらないとダメというのは法律上の規定があるんですか。

○小松企画幹

そうですね、法で定まっております。管理のほうは地方公共団体のほうで対応する形になっております。

○山沖委員長

結構、国がPFIとかPPPを進めるといっていて、それでもダメなんですか。よく、市場化テストをやれとかありますけど。

○樋口公営住宅室長

国のほうでいっているのは運営を民間に任せるということではなく長野市さんもいっていますが、市営住宅というか公営住宅は結構な敷地を使って住戸を造っていますので、例えば平屋造りの住宅であれば上に伸ばすことで同じ住戸にするにしても余剰地が浮いてくるので団地全体の街造りの観点で民間の知恵とかそういったものを入れながら、うまく有効利用というような観点が強うございますかね。造ったあとの運営することについては公営住宅があって地方公共団体ということ、制約が法律上あるのが実情です。

○山沖委員長

わかりました。ただ、逆にいえば今の話もそうですが、公務員宿舎もそうで一番有名なのは新大久保かなんかにあった、大久保なんです、タワーホームズというのがあって、それは大きなものがあったんですが、それを高層階、7階か10階建てにして半分は豪華マンションにして半分は建替えて普通の公務員住宅にしてみましたけど、そういうこと考えられないわけではないですね。ただ、それは住戸を新しくする時に必要性があるということだと思いますので、例えば、先程の長寿命化ではないですけど、先程の話じゃないですが、もうこれは建替えたほうが良いというものではありでしょうし、その場合はやはり、町村というよりは市街地のほうが何せ、土地を売らないといけないので、売るというか貸し出さないといけないのでというところはあるかと。ただ、信州大学でも今、あがたの森の当りをPPP、PFIですかね、どっかの大手デベロッパー、住友系なんかのデベロッパーに定期借地して使ってもらいたいなことを考えて進めていると言っていましたので、そういうことも場合によってはできるかもしれないですね。いずれにせよ、ちょっと民間の活力を多少は考えてもらったほうが良いのかもしれないですね。他、何かありますでしょうか。よろしいでしょうか。時間が過ぎていきますので、まだあと一つ議事が残っております。

(3) 入居要件を問わない空き住戸の利活用について

○山沖委員長

(3)なんです、入居要件を問わない空き住戸の利活用についてというところであり、空き住戸が結構、まだあるということもありますし、当然当たり前なんですけれども、切替えもありますので、一定以上は必要でしょうけれども、それ以上は有効活用しなければいけないということですので、そこら辺について事務局から現状をご説明いただきたい上で、どういう有効活用があるか、その良さを皆さんに考えてもらいたいということです。ではよろしくお願いします。

○北島企画幹

資料3「空き住戸の有効活用について」説明

○山沖委員長

ありがとうございます。何か皆さんのほうで、これも含めて、これはいいんじゃないかという話もあるでしょうし、或いは新たにこういうことも考えられるのではないかとのご提案もあるかと思うんですが、いかがでしょうか。ちょっと一念のため、お伺いしたいんですが、先程の入居条件のところ、60歳以上については単身というか、要は世帯でなくとも単身でも入れるということなんです、逆に言えば、50代までは入れないということなんです。

○小松企画幹

委員長のおっしゃるとおりです。

○山沖委員長

それは所得制限、一定の所得以下でも入れないんですか。

○小松企画幹

これも所得の15万8千円以下でも入れないという形になっています。

○樋口公営住宅室長

あの、同居要件というものを一つの鉄板にして動いていますので60歳以上の方はそうはいつでも整理をさせていただくのに加えて、年齢的なものでいくと例えば、生活保護を受けられているお一人の方ですとか、DV被害等いじめということで入居が必要な方ですとか、あとは障害の方でお一人でもという方の場合も年齢はいかなくてもという、ですので、60歳未満の方は今私が話した本当に大きくって3つの属性ぐらいはお一人でもということになっていますが、それ以外の方はお二人以上ということ的前提にしているということが今の状態ですので、通常の入居になるとどうしても若い方はなかなか難しいので、通常の入居でない期間限定という形になるのですが、公営住宅の目的の外の利用という形でフリーハンドで何か考えられないかという、私どもとしてご提案といえますか、さしていただいたところでございます。

○山沖委員長

わかりました。ただ、まずはセーフティネットという意味ではまずはその世帯というのをはずしたほうがいいと思うんですね。個人的には。要は60歳未満だからといってダメというのは、生活保護の人はOKですけれども、そことの中間位の階層であればダメというのも、どうなんかなと思います。これはちょっとあってもおかしくはないなという気がします。あと他、何かありますでしょうか。せっかくですのでから。アイデアとして。まあ、私がシンガポールの例で言ったような使い方もあるでしょうし、他にも、はい。

○井出委員

おそらく、本当にフリーハンドで考えるといろいろなアイデアがありますが、理想と現実だと思うんですね。一つのマップの中に公営住宅があって、もちろん、先程のセーフティネット型で生活困窮されている方々が住む中で一室が空いているからどうやって使えという、正直な話、理想が描きにくい。正直な話、私の一言でいうと無理ということで終わってしまいます。正直な話。唯一、何があったほうがいいかといったら先程の高齢者の方が多いということを見ると、私は家族葬をやっている葬儀屋さんに一室貸して、もうその準備しておいたほうがいいと。でもそうだと思うんです。正直な話、これから亡くなっていく方も多し、そういった方が寂しく去っていった時にすぐ、そのままあるという安心感、死ぬる安心感と言っちゃいけないですけど、そういうことを準備してあげることがもしかしたら、地域コミュニティの安心感になる時代なのかもしれない、そう思う時があるんですね。逆にさっきの話で非常にきれいでいいなと思ったのは学生が入っている所は学生の活用でいいんですが、おそらくそれをやるにはある程度、さっきの空いている所をなしにしていく、集約しておいて1棟まるまる空いたら正直な話、理想やいいものを

描けると思います。ただ、今その現状は難しい状況だとやはり、暮らしている方々のもう本当に自分の人生とか自由ですとか、一番きつい部分をなんとか賄ってくれるというような形もセーフティネットの最後の番ぐらいの感じをフォローする形のほうが何か安心できるのかなと思ってしまうんですが、やはり、公営住宅という建物単体で考えてしまうのですけれども、場所ですね、ロケーションだったりとか、その立地によっては例えば、移住政策とかお試し居住が逆にまったく適さない場所が結構、多々あると思います。その辺を勘案できるかにもよると思うんで、まあ本当にもっとこう、ぼくなんかどうしてもだいたいこうアクロバットな考え方をするんですが、どうせならば、例えば、私の市町村だったら、佐久穂町だった健康福祉課の一つの係りをまるまる一つの建物に係ごと移動させてしまって、地域の中にある行政機関みたいな感じで見守りながら行政の仕事をやるみたいな感じでやるくらいの形で公営住宅やその場所を活性化するというのならいいんですけど、正直な話、今の現状からすると簡単には、簡単にはとっちゃいけないですね、理想的に使える部分と現実的に難しい部分があるかなと思います。私のほうからは以上です。

○山沖委員長

ありがとうございます。大変貴重な意見だと思います。やはり、虫食い状態だと使いがって悪いと思います。特に高層階のほうがついていうお話ですね。例えば、1階であればコンビニにするとか貸し出すとか、あるかもしれませんが、なかなか高層階になると難しい部分があると思いますが。他に何かいかがでしょうか。

○鈴木委員

今、本当にでたように虫食いになってしまうと使い道がないのかと思います。ただその、何かその団体の、私は介護士会に属しているんですが、そういった職能団体の事務局とかそういうものがど真ん中にどんとあるとさっきもいいましたが、相談する場所みたいな、そこに住んでる住民が相談する場所、または社会福祉会であったりとか、そういうところの職能団体が事務所で使うとかが、いいのかなと思いました。それとあと一番、私達、職能団体が求めているのが会議室とかそういうものをどこかに求めているというところがあります。なので、本当に上のほうが空いているのであれば、下はコンビニなりに使えるけれど、上は会議室、40人とか、150人は入らなくてもいいので、40人位入れる会議室みたいなものを造ってしまって団体に貸すとか、地域のさっきありました公民館の代わりのもなりますし。そんなふうに使っていくのもいいかと思いました。住むっていうふうを考えてしまうと、誰が住むという話になってしまうので、使い方を変えて地域の求めているようなものですね、そこにというところ、一つの街になってしまうんですけど、少し動けなくなるとクリーニング屋さんに行くのにも大変だということになるかもしれない、だったらそこにクリーニング受付を作ったりとか、地域が求めている、もしくは住民が求めているものを一室にちょっと造っていくのもいいのかと思うし、さっき、こども食堂があったんですが、地域の人達が共働きの多いこともあるので学童とか山形村でも福祉センターがあったりとか、空いている旧家に学童が集まるようにということをやったりとかということもありますので学童がそこに集まれるような所を造ってみるとか、私が託老のお家を造ると若いお母さん達が子供を連れて介護をするという所ですね、そうすると介護の

場所にもなりますし、子供さんですよ、預けなくて一緒にそこで見ていけるということもあります。本当に全部、理想なんですけどそのようなこともいっぱいできるかなと思います。なので、そこが住む空間でなくて何か地域で求めているものをそこにもってくるというのも一つの案なのかなと思います。

○山沖委員長

ありがとうございます。他、どうでしょうか。

○武井委員

今回の県民参加型予算というところに大学生のシェアハウス利用がでていますが、実はこのお話、ちょうど長野市でも今から4、5年前に議会で提案があり、どうだということで私どもも研究したことがございます。当時ちょうど県立大学が4年制になる時期で話にいったことがあるんですが、お互いにも、どうなんだということでそのままになったんですが、その時にいろいろ調べている中で出たのが、やはり学生さんが上の階の空いている所に入る、これが一番いいですね、入居者の状況からいうと。私どもも同じですが、下のほうの階は高齢者の方にも向いている、上は本当にガラガラ空いている団地もあるということで非常にこういう使い方は面白いな、全体が高齢化している中で是非、若い力がほしいなということで地域の人達からも要望があったりして、そういう感じの話もしたりしながらやったんですけど、何かその、私自身も父親が役員をやっていた時にいろんなものをこうプリント作ってくれたんですね、今度これね、今度これねっていう形で手書きのものを全部パソコンで打ち直してって、他の場所でも聞いたんですけど、そういった学生が使われてしまうようなこともあったりして、なんだろうなと悩んだ、何をみながらとりあえず白紙にしたことはございます。ただ、本当に上のほうの階をどうやって埋めるのか、先程もありましたが、エレベーターをつけたりっていうことでやっていけば当然変わるのでしょうが、なかなかそれにも時間と費用がかかったりということで大変なんですけど、これは本当に特に4階5階をどうやって埋めるか課題ですよ。私どもも困っていることです。

○山沖委員長

はい、ありがとうございます。私もこれあるかなと思うんですが、やはり大学の位置と公営住宅の場所なんですね。例えば、信州大学の学生であれば歩いて15分歩く気にはなれないんだと思います。近くに4階ぐらいで下宿先というか、今、結構きれいなんですが、そういう所も貸してくれますので、それを上回るような好条件ということになりますと場所的に、例えば、県の公営住宅でちょっと話を聞いている限りでは、例えば、蟻ヶ崎の公営住宅だったら多分、もしかしたら可能性があるかなと思うんですが、一方で蟻ヶ崎の公営住宅はすごい人気だそうです。そういう所はなかなか難しいかな。やはり、信州大学はいい場所にありすぎるもんですから、街のど真ん中の所に教育学部もすぐそこにありますし、他の大学は、例えば、松本大学は街から離れた島内にあったりとか、或いは長野大学も上田の街から離れた所にあつて、そこら辺に公営住宅があれば、また考えられるかもしれないと思います。

○井出委員

さっきの公営住宅の規則と全く逆の話ですが、ロケーションが悪かったり道が悪かったり階が高かったりという反面、空間にも魅力があれば、もしかしたら、若者がそこに住んでくれるかもしれない、例えば、リノベーションをして非常におしゃれで、そこだったら住んでみたい、要は外の景色、空間がよければという話に、もしかしたら万が一可能性もあるかなと思います。その時にどうしても公共物件等だと入札で設計業者に委託してそのあと、施工で入札かけてという話になるのですが、例えば、そういった形で入札参加資格のある設計事務所ではなくて、デザイン力のあるアトリエ系設計建築士さんとかと、例えば、工務店さんなり建設会社さんがタイアップして、一つの公営住宅の質をリノベーションしてパッケージ的にリノベーションして、それだと今度はそこに住みたいということで4階だろうが5階だろうが住んでくれるという引っ張り方もあるかな、特に私も、さっきの話、木造なんかどうしても一番仕事やっているのでわかるんですが、実践的の安心度、リノベーションして今後、ゼロカーボンでも実践したり体感しないとわからないものが多々あるんですね、実際、どのくらい断熱性を上げたらいいのか、まあよくウレタンなんかで葺いてしまえばいい、今度はもっと厚く葺かなくちゃいけない、そしたらもっと下地を葺かさなくてはいけない、サッシもどういった形で撤去して新しくしたらいいか、お風呂なんかも昔の風呂釜を置くだけのお風呂だった所を今度はこれじゃダメだからそこを収納にして別な所に風呂を造らなくちゃいけないみたいな、何かちょっとチャレンジに使えるような空間利用という形で、今後は発想力のある若い人達を引っ張り込んで空間を実現して人を引っ張ることも、もしかしたら、個人的にはありなのかなというふうに思いました。ちょっと私の友人が東京の多摩ニュータウンで1棟リノベーションしたのを見まして、多摩ニュータウンで僕はダメな場所かと思っていたら、今、再度、盛り上がってきているという話を聞くんですね。そうすると、もしかしたら若い建築士さんとかデザイナーの方が挑戦できる場所でそういうふうな形ができれば、もしかしたら空間が魅力的で人が来るということにわずかですけれどね、期待してみたいと思いました。以上です。私の個人的な雑感で申し訳ありません。

○山沖委員長

ありがとうございます。あと私ちょっと忘れていまして、小林委員が今日、急遽ご欠席ですが、小林委員から紙でご意見をいただいております、それぞれの視点について、1、2、3についております。ここで事務局のほうから簡単にそれぞれ説明していただいて、意見は述べたという形にさせていただこうと思うんですが、簡単にご説明いただけますか。最後のやつなんかまさに今、話をしている内容に近い話になるかと思えます。

○樋口公営住宅室長

小林委員からメモ等いただいておりますので代わりにお話をさせていただきます。最初の一つ目の支援すべき属性についての考え方も、小林委員、住宅供給公社ということで県営住宅、市営住宅の管理、運営の実務を担っていただいているということで非常に実態を、現状をよくご存知という視点でのご発言ということで本人は言っていますが、法律の趣旨からすると住宅に困っている一定基準以下というのがあるので、そこはイーブンで

考えるのも一つかなと、従来のおりですけれど、ただセーフティネットに着目すると、その中でもある程度、メリハリをつけた形というのも一つ考えられるんだろうなと言っていきますし、これは管理、運営している実体験からだと思うんですが、一定の方が固まりすぎるといろいろ、ちょっと、トラブルの元になることもあるよとみたいなこともご発言されていました。そんなようなことを抱えながら実際、管理をしているということでございますが、そういうことを踏まえた中で、やはり今日の資料をみたら一般というところで整理されていますが、高齢者が多い中で子育て世代も合わせた形で入居に中に入っていくと、団地全体の自治会の活動というか、そういったものが活性化に繋がるのではないかとご発言をなさっています。それと、環境作りが結構大事だということで、公営住宅が地域からちょっと遠慮されるような環境にならないようにしっかりと整えていくということが大事なことじゃないかと言っておりました。二つ目の事業主体の関係ですが、こちらについては県営と市町村営という形で公営住宅があるんですが、同一性といいますか、考え方を、軸を同じにしてやっていくということを見ると、建設とか修繕とか大規模なハードものは県がやったらどう、それから入居者についての管理とか福祉的な視点になる生活とか見回りとかソフト関係については市町村が担うという形で、ちょっと、県営、市町村営ということでそれぞれやっているんですが、それをミックスしたような形も一つ考えられるのではないかとご提案をいただきました。まさしく、本当に管理をしていることの観点で県営と市営で条件が違うのが一番困るなということ、大変だということを、それから管理戸数が少ない市町、まあ町村になるんですかね、についてはもうちょっと包括的に県とか支えるような形で一元化していったらどうかということ。それから、県営住宅と市町村営の住宅が隣接している団地がいくつかあるので、そういうものは県営、或いは市町村営で一本化したほうが、いろんな意味で統一できるんじゃないかと思っておりますということをお聞きしています。三番目の空き住戸の利活用については高齢者単身世帯が増加しているので、地域包括支援センターの拠点みたいな形が団地の中にあるほうがいいだろうということ、それからこれも立地によるんですが、大学、短大、高校とか近くの所は少し自宅外通学の拠点みたいな形で使えるように考えてはどうかということ、それから、移住のお試しの住戸として適している所はそこも考えたらどうか、あとは高齢で一軒家の維持ができなくなった人とか山間部で不便になった方が町に降りてくる時の受け入れ等という形で高齢者の移住の専用みたいな形もどうかということ、それからボランティアの方が使えるようなスペースとして活用したらどうかというようなご提案をいただいております。

○山沖委員長

はい、ありがとうございました。最初のところの部分については低所得者も全てというように、我々先程から議論したことと同じような結論かと思っておりますし、それ以外の部分、精神障害だけじゃなくてということはかなり新しい話かな、それはあってもおかしくはないかな、難民なんかも入っています。ただ、あと多分、どこがやるかっていうことについてはできるだけ、統一的な目線が必要でしょうと、今バラバラすぎるということはあるかと思っております。もう一つ重要なポイントとして言っているのは、広域化ということだと思います、ある意味。特にみていただくとわかるように、先程の前回資料の8ページのところに県営と市町村の公営住宅の戸数が書いてあるんですが、世帯数とかね、それを

みるとわかるように市のところは数が結構、市町村も多いんですが、町村になってくると、1戸であるとか2戸であるとか、多くて2桁位になっていますので、そういうところをもう少しいくつかの市町村をまとめた広域化でやっていったらどうかという主旨ではないかと思えます。あと今日お話があったような地域包括支援センター、介護関係とか、或いは大学関係とか、あとは高齢者、山間部にいる一軒家みたいな所でぼつんと一軒家がありますが、ああいう人達が降りてくるみたいなことはあるかもしれません。ちょっと、私が司会をミスってしまい、申し訳ございません。まあ、そういう意見もあります。

(4) その他

○山沖委員長

今日はいろいろ意見を出し合うのが一番の目的でございますので、最後、皆さん、全体を通して何かご意見とかありますでしょうか。よろしいでしょうか。まあ、今日いろいろと意見はかなり議論活発に進められて2時間を足りないくらいの雰囲気、2時間過ぎてしましまして、申し訳ないんですが、そういう形でいろいろな議論が出てきましたし、またいろんなアイデア、意見も出てきましたので、その辺を踏まえて、一度事務局のほうで整理していただいて、次の回にまたそれをご照会しつつ、どういう形でまとめていくかも念頭に置きながら、ただ、そういってもまだ、たくさん出てくるかもしれませんが、次回ぐらいには。そういうのも踏まえながら最終的な取りまとめを次々回ぐらいまでにはしたいなという感じだと思います。次回から、今のところ前回の資料ですと来年の2、3月ぐらい、第3回が2、3月ですね。でさらに最後6月ぐらいというのがありますので、そこら辺、回数はまだ最終的に4回か5回ぐらいになっているかと思えます。そういうことで今日はいろいろご意見いただきましてありがとうございます。それは事務局のほうでおまとめいただけるということでよろしくお願い致します。では最後にその他ということで、何か事務局のほうでご説明することございますでしょうか。

○北島企画幹

事務局のほうから2点お願いしたいと思えます。連絡事項という形になりますが、1点目としまして今回も含めて前回までの協議の状況等を各市町村さんのほうと打合せ、意見交換等を年明けから考えております。様々な協議いただいたようなお話を市町村全体というとなかなか難しいもので代表者の方と打合せをさせてもらうというようなことを計画しております。ところでもし、よろしければ、特にこの点、配慮してもらいたいという事項がありましたら、ご意見頂戴いただければそれを伝えていきたいなあと思っています。合わせて、室長のほうからお話させてもらいましたとおり、アンケートの状況についても、その際、再度お話をさせてもらった中でどういうものがより今回の議論を固める上で、必要なかどうかということも、そこでお話をさせてもらうことを予定しておりますのでご意見あれば、また、お願いしたいと思えます。あと2点目でございます。こちら、令和4年度の専門委員会を3回予定しております。次回は3月中旬ぐらいを予定させてもらっております。先程の市町村さんとの打合せの状況に合わせて、本日のまとめということをやっていければなと思っておりますので、また詳しく、近くになりましたら日程を調整させていただきますので、よろしくお願いしたいと思います。私から以上です。

○山沖委員長

ただ今、ご説明ありましたけれども、1点目で特にここをというのがありますでしょうか。多分、今日、いろいろ出ておりますので、そこら辺、本当に可能性があるのかどうか、要は突拍子もない話なのかどうかというところで、もし、本当におかしな話であれば、そこはないのか、それとも、考えられないわけではないんで、というようなものが多分あると思いますので、そこら辺は確認だけはしておいていただければと思うんですが。ただ、武井委員もいらっしゃるので市町村の話は大体、そんなにおかしな話はあったかどうか、よくわかりませんが、どんなものですかね。大体としては、こういうものもあるということだと思えます。その位だと思います。他、みなさん何かプラスアルファでここだけはあるものがありますか。よろしいですか。では、そういうことで、今日はいろいろと意見を出しっぱなしという形に近いですが、それを踏まえて今のお話ではないですが、年明けに市町村の代表者の方とお打合せをしていただいて、次回、またそのご報告を受けながら我々としても取りまとめに向け、意見集約をしてゆきたいと思えます。よろしいでしょうか。はい、どうもありがとうございました。あとは事務局のほうから何かございませんでしょうか。

4 閉 会

○小松企画幹

山沖委員長様、ありがとうございました。本日は委員長様をはじめ委員の皆様にも長時間に渡るご審議、誠にありがとうございました。また、それぞれのテーマに貴重なご意見いただきましたこと、厚く御礼申し上げます。ありがとうございました。いただきましたご意見はまた、事務局のほうで整理させていただきます。次回は3月中旬頃の開催となりますけれども、またよろしくお願ひしたいと思います。では以上をもちまして、当専門委員会を閉会させていただきます。本日は誠にありがとうございました。

(終了)