

会 議 議 事 録

1 会議名	平成29年度 第2回 長岡市住宅対策委員会
2 開催日時	平成30年1月23日（火曜日） 午後3時00分から午後4時15分まで
3 開催場所	アオーレ長岡 西棟3階 市民協働センター内 第1協働ルーム
4 出席者名	<p>(委員) 渡邊委員長 砂山副委員長 堀委員 飯野委員 小川委員 田中委員 鈴木委員 葦澤委員 竹内委員</p> <p>(事務局) 小村福祉保健部長 藤田生活支援課長 樺沢市営住宅相談室長 岩淵市営住宅相談室係長 佐藤市営住宅相談室主査 小林市営住宅相談室主事 大塚都市整備部長 中村住宅施設課長 吉田住宅施設課長補佐 五十嵐建築係長 竹内住宅政策係長 大平主任</p>
5 欠席者名	小林委員
6 議題	<p>(1) 報告事項：平成29年6月～平成29年11月の公営・改良住宅入居 申込状況について</p> <p>(2) 報告事項：公営住宅入居者である認知症患者等の収入申告義務 の緩和について</p> <p>(3) 報告事項：市営住宅の長寿命化計画及び耐震化の実施状況につ いて</p> <p>(4) 委員会総括等</p>
7 審議結果の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題(1)～(3) 報告事項について 報告がされた。 ・ 議題(4) 今期委員会では、公営住宅の耐震化などハード面の整備 を優先したが、次期は、既存の公的資産の有効活用など、ソフト面 で柔軟な対応を検討する方向性が示された。

8 審議の内容	
事務局	<p>本日は、お忙しいところ御出席いただきまして、誠にありがとうございます。「平成29年度 第2回 長岡市住宅対策委員会」を開催いたします。始めに小村福祉保健部長からごあいさつ申し上げます。</p> <p>(あいさつ)</p> <p>それでは、渡邊委員長、議事の進行をお願いします。</p>
委員長	<p>委員長の渡邊でございます。</p> <p>本日の議事運営が円滑に進みますよう、皆さまのご協力をお願いします。それでは、これより議事に入ります。報告事項「(1) 平成29年6月～平成29年11月の公営・改良住宅入居申込状況について」、事務局から報告をお願いします。</p>
事務局	<p>(別紙1に基づき説明)</p> <p>築年数が浅い団地の中で唯一、上除団地は、昨年9月から空き部屋が2～3戸出ています。上位の待機者から順に空き部屋を紹介していますが、部屋数や階の希望の不一致や、引越しできる状況にない等の理由で見送る方もおり、空き部屋となっています。上除は比較的回転率が良く、今後も空き部屋を紹介できる見込みです。</p> <p>依然として待機期間の二極化傾向が見られ、急を要する人ほど築年数が古い団地を選択している傾向があります。一方、待機期間を承知の上で、築年数が浅く、設備も整っている団地を選択する人もいます。今回の受付期間中、平成に建てた団地に申し込んだ世帯は、全体の52%でした。これは、緊急度は低いけれども、住まいの選択肢の一つとして、民間アパートと公営住宅を比較検討している世帯が多いことの表れかと思えます。このような世帯は、公営住宅にも設備の充実を重視していると思われま</p>
委員長	<p>只今の報告について、ご意見・ご質問等がございますでしょうか。</p>
委員	<p>別紙1の11ページ「退去状況推移」について、退去理由の内訳を教えてください。</p>
事務局	<p>只今資料を持ち合わせておらず申し訳ないですが、感覚としては、若い家族世帯は住宅を購入または新築して退去する傾向があり、高齢単身世帯は、死亡による退去が多いと感じています。</p>
委員	<p>子育てを終えた奥様が働きに出たら、収入がオーバーして県営住宅を退去することになった話を聞いていますが、その世帯は退去者数に含まれていますか。あと、家を買えるレベルの収入の方が、継続入居していられたということなのでしょうか。</p>
事務局	<p>はい、退去者数に含まれています。また、家を買える収入があっても入居していることはあり得ます。収入が上がったらすぐ退去を求める訳では</p>

	<p>なく、高額所得者（引き続き5年以上入居し、2年間引き続き313,000円／月を超える収入がある世帯）に認定されてから明渡しを要求できるようになります。また、収入超過者（引き続き3年以上入居し、158,000円／月（裁量階層の場合は214,000円／月）を超える収入がある世帯）は、家賃は高くなりますが、明渡しは努力義務にとどまるため、住み続けることも可能です。</p>
委員 事務局 委員長	<p>高額所得者は何割くらいあり、何世帯退去したのでしょうか。</p> <p>今年は1世帯です。</p> <p>なるほど、入居者の収入を確認し、高額所得者に認定してから面談等で説明し、退去を指導するのですね。</p>
事務局	<p>はい。現在は、先の1世帯が退去したため高額所得者はいませんが、来年度の家賃算定をした時に、高額所得者になると見込まれる世帯が2世帯あり、その世帯に連絡はしてあります。正式な認定作業はこれからになります。</p>
委員	<p>高齢者・障害者等が多く住んでいる中で、公営住宅の火事のニュースがあり、防災対策が心配です。先の火事では、同じ団地に住んでいた高校生が高齢者を助けたそうですが、所得の高い家族世帯が退去していくと、団地の共助ができなくなります。入居者が社会的弱者ばかりで、災害時に安全が確保できないとなると問題です。所得があっても住み続けたいという方もおり、空き部屋も多々あります。団地の要支援者を熟知しておりいざという時に対応できる人材の確保が、公営住宅では必要だと思います。</p>
委員	<p>私は反対です。公営住宅は、真に困窮している方のための住宅なので、公営住宅法の枠組みの中で議論すべきです。防災や自治会の問題と一緒にすべきではないでしょう。介護保険等、他の制度でサポートすべきです。空きがあるから良いというもの、観点が違うと思います。</p>
委員	<p>別紙1、7～8ページ「住宅困窮度の判定基準」は、国レベルの基準ですか、それとも長岡市レベルですか。</p>
事務局	<p>長岡市レベル、すなわち市独自の基準です。過去の住宅対策委員会で検討され、このように決まったと聞いております。</p>
委員	<p>そうすると、9ページの「公営・改良住宅入居申込状況」は、古い団地に空きが多い一方で、新しい団地の待機者が多く、バランスの悪い状態となっていますが、市の裁量で解消できないもののでしょうか。つまり、判定基準を緩和することで解決できないかということです。</p>
事務局	<p>昭和時代に建てた団地は、長寿命化工事をして元々の設備が古いので、若い人が入居を希望しないという現状です。また、高齢者は、古さは気にしなくても、エレベーターがないと高層階への入居を拒む方が多いです。こ</p>

<p>委員長</p>	<p>のアンバランスは市も問題だと認識していますが、公営住宅法等で入居要件が決まっているため、なかなか空き部屋を埋められない状況にあります。</p> <p>極論、古い団地の家賃を格安にしたとしても、入居希望がないということですね。わかりました。続きまして、報告事項「(2) 公営住宅入居者である認知症患者等の収入申告義務の緩和について」、事務局から報告をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(別紙2に基づき説明)</p> <p>第7次地方分権一括法の施行による公営住宅法の一部改正を受け、市営住宅条例の一部改正議案を12月議会に上程したところ、12月25日に議決され、施行されました。「認知症患者等」とは、介護保険法で定める認知症である者、知的障害者、精神障害者などをいいます。なお、現在、収入申告書が未提出の世帯は29世帯ありますが、この中に認知症患者等と思われる世帯はありません。</p>
<p>委員</p>	<p>収入申告のサポートがしてもらえることはわかりました。その後といたしますか、公営住宅で暮らしていけなくなったときのサポートはどうなりますか。</p>
<p>事務局</p>	<p>まずは、地域・町内会・団地住民の見守りの中で、認知症や障害の状況を発見していただき、支援機関に連絡し、サポートに繋げていただくこととなります。認知症であれば介護保険課、生活困窮であれば生活支援課、障害であれば福祉課が対応します。</p>
<p>委員長</p>	<p>続きまして、報告事項の「(3) 市営住宅の長寿命化計画及び耐震化への取組について」説明をお願いします。</p>
<p>事務局</p>	<p>(別紙3に基づき説明)</p> <p>工事の実施状況についてですが、昭和団地1号棟は、75戸を抱える大きな棟のため、工事を2か年かけて行います。ベランダ手摺は鉄製からアルミ製に、玄関スロープは屋根付きにします。全部で3億円近くかかります。希望が丘2号棟の工事は1億円程度、希望が丘6号棟と緑が丘団地の工事は各2千万円程度かかります。次に設計委託ですが、昭和2号棟は、1号棟同様にエレベータを設置する内容で設計しています。平成31年度で耐震化率100%となる予定です。</p>
<p>委員 事務局</p>	<p>市の財政も非常に厳しいですが、国の補助対象となっていますか。</p> <p>はい。全て、公営住宅の整備事業に関する交付金(国費率2分の1)をいただいで実施しています。</p>
<p>委員長 委員</p>	<p>他に質問はありますか。なければ、全体を通して質問はありませんか。</p> <p>災害時や火事の場合、公営住宅ではどのような対応をとるのでしょうか。防火訓練等を行っていますか。</p>

事務局	<p>団地によっては、自主防災組織を作って、訓練しています。長倉団地では、近くにある高齢者施設と協定を結んでおり、火災時は施設利用者が団地に避難することになっています。昨年、稲葉団地では、解体前の旧棟を使った消防署主催の訓練があり、そこに稲葉団地町内会も参加したとのことでした。</p>
委員	<p>行政主導で行っている訳ではなく、自主性に任せているということでしょうか。</p>
事務局	<p>市役所の中では防災担当課が音頭をとり、定期的に町内会単位で防災訓練を行っています。その中に団地住民も参加しているものと思います。年1回、市の防災計画の中で町内会長への説明会を開催していますが、福祉保健部からは、福祉避難所の開設方法や開設時期等を含めた要援護者への対応方法を説明しています。団地入居者専門には行っていませんが、全市的に町内会の自主防災会を作るようお願いしているの、要援護者の多い団地の対応をどのようにするかは、自主防災会単位で話し合われていると考えています。</p>
委員	<p>私が新潟市でヒアリングしたところ、団地では要援護者の割合が高く、ごく少数の動ける人が動かざるを得ない状況になっているので、いざというとき安全に避難できるのか、懸念があります。</p>
事務局	<p>団地の入居状況や高齢化率は市も把握しています。ただ、災害時の対応は、行政主導というよりも、棟長を中心とした団地の自主的なコミュニティ活動のひとつとしてお願いしております。災害時対応方法が実際に検討されているかどうかは、私共も調べていないので、聴き取りを行い、高齢化等も考慮した具体策を、団地だけでなく地元町内会と一緒に作成するようお願いしていきたいです。</p>
委員長	<p>他にいかがでしょうか。</p>
委員	<p>任期2年間を通して、公営・改良住宅の年齢別申込状況を見ると、20～30代と、60代以降は毎回事率（40%台）なんです。20～30代の多くは母子家庭が多いと思います。一方、夫婦と子どもから成る、子育て世帯の入居者は少ない。非正規雇用で結婚が難しいとか、住宅がなくて親と同居する人が多い割には、申込みが少ない印象なので、栃尾にあるような若者向け住宅がもっと増えるとよいと思います。日本創生会議の提案の中で、長岡市に居住する出産適齢期（20～39歳）の女性の人口が、2010～2040年の30年間で43.9%に減ると言われています。女性が子どもを産まない人口がどんどん減りますよね。女性や若い夫婦が安心して子育てできる住環境の提供が重要だと思います。収入基準が厳しすぎるので、25～6万円まで緩和できれば、もっと若い人が入居すると思います。地方創生を考えると、若い夫婦へ住環境を提供することで子どもが生まれ、ひいては人口増へ繋がっていきます。高齢者だけでなく、子育て世代のための住宅政</p>

委員長	<p>策行政があってもいいのかなと思います。</p> <p>この委員会では、そういう部分も重要と感じつつ、栃尾や山古志の住宅では、単身入居もできるよう基準を緩和し、若者が入居しやすいようにしました。一方、まちなかの住宅は民間開発に委ね、民間から提供してもらうほうがマッチングするので、公営住宅は福祉政策の側面が強くなり、結果的にひとり親世帯が多くなっているのでしょうか。我々は民間のデータを把握していませんが、子育て世代の人たちは、間違いなく民間の住宅に入居しているものと思います。ただ、現状で余っている公営住宅があるものですから、もう少し考えていく方向にしたい。また、公営でなくとも、空き家のような私的資産を民間でうまく活用してもらう方法もありますね。</p>
委員 委員	<p>国土交通省の補助金を民間で活用する方法もありますしね。</p> <p>別紙3に関して、平成32年以降の工事計画はどのようになっていますか。設備が古い部屋は申込がなく、空きが埋まらないとの説明がありましたが、その問題を設備改修によって解消する計画があるかどうかお聞きしたいです。</p>
事務局	<p>それは、我々も頭を悩ませている問題です。外壁・防水等、耐震改修と併せてできる工事は一緒に行うようにしていますが、お部屋内部の改修は、入居者がいる状況では困難です。せっかく耐震化した壁を破るということにもなります。利便性向上のための改修もできる限り取り入れたいとは思っていますが、実際には困難なことが多いです。</p>
委員長	<p>さて、今回が任期最後の委員会となりますが、今期は計4回の開催となりました。協議・報告していただいた項目は、事前配布資料の「長岡市住宅対策委員会総括表」のとおりになります。こちらを見ていただきながら、一言ずつ、総括的な御意見を頂きたいと思います。</p>
委員	<p>公営住宅政策は今、難しい段階にあると感じました。高齢化問題や、目を向けなければいけない問題が多々ありました。個人的には、公営住宅の実状を知ることができ、参考になりました。</p>
委員	<p>私が委員会に応募した理由は、住人が快適に、安全に、健康に暮らすにはどうしたらよいかという視点で、役に立てればとの思いからでした。しかし、空き状況や耐震といった建物側の報告ばかりで、住人が豊かな生活を送るための前向きな議論がなかったのが残念です。こういうことは、いくら自治会で懸命にやっても、行政側が考えなければ進みません。居住者が声をあげてもなかなか届かない現実があるので、行政が責任をもって、居住者の生活や居住性を考えてほしいです。</p>
委員	<p>決まりだけで考えるのではなく、時代のニーズに合わせてフレキシブルに対応することが大切だと思います。古い建物に弱者が集まっていくのは、</p>

	<p>仕方ないとはいえ、悲しいことです。防災面に限らず、コミュニティを作る上で、高齢者も若者も合わさっていくのが自然だと思うので、そういうことも考えていただきたいです。建築家の立場から言えば、耐震改修前に、設計者から意匠等の意見も聞いてほしいです。そうしないと「耐震改修が終わったのでもう改修はできません」などとなってしまいます。設計はとても大切なので、そのことも視野に入れて考えてほしいですね。</p>
委員	<p>私は平成13年に稽古町団地にシルバーハウジングを設置するところから委員を務めていますが、高齢化が進み、生活困窮者が増えたと感じます。シルバーハウジングを通じて、団地内の様子が見えるようになってきました。シルバーハウジング以外の部屋のほうが、認知症の問題があったり、コミュニケーション不足でクレームが出たり、玄関で倒れている人を発見して救急搬送したり、ということがありました。福祉的要素がどこかに絡んでみると、中が見えてくるということがあります。</p>
委員	<p>認知症や知的障害者の方は住宅を契約する資格があるのでしょうか。資格がなければ成年後見人を利用するのでしょうか、それにより仕事を失ったり、選挙権をなくしたり、と制約も多いです。また、団地の防災は自主防災会と一体化して取り組めばよいとの話がありましたが、自主防災会長は町内会長と兼務の場合が多いので、会長が1年交代の町内も多いです。この状況では、自主防災会にお任せしても、果たしてうまく機能するのか疑問です。自主防災会として、もっと自立できる制度が必要と思います。</p>
委員	<p>団地に住む高齢者の相談対応から、様々な問題を認識し、いろいろな支援機関との連携の大切さを感じています。自主防災会については、地域ごとの取組状況に差があります。町内全体が高齢化し、上に立つ者がいないとの声も多々聞きます。一方で、一生懸命な民生委員もいます。コミュニティの問題を入居者だけでなく、団地を取り巻く地域の方々に支え合っていくには、民生委員や町内会長なども参加できるような「団地の茶の間」を作り、皆で連携することが大切と思います。</p>
委員	<p>私は住宅行政の経験から、公営住宅法に従い、行政の立場でものを考えがちです。民間の皆さんのように、入居者の立場になって、やり方を変えたほうがよいという考えが自分の中になく、気持ちが狭いなと思いました。ただ、団地に入ると、イニシアチブを取れる人がいない現実があります。防災訓練の件では、町内会からは「団地は1つの単位なので、その中でやってくれ」と言われることもあれば、「町内会でやるから参加して」と言われても雰囲気的に来られないことがあるようです。確かに、民家とは構造も違い、団地では1部屋から煙が出れば上の階は大変になりますので。一方、民間のアパートの防火対策はというと、消防法に基づいた建物であれ</p>

<p>委員</p> <p>委員長</p> <p>事務局</p>	<p>ば、後は自己責任となっています。そのあたり、どうやってコミュニティを確保しながら、皆が心豊かに過ごせるかは難しい課題だと思います。昔から長岡は土地が安かったので、公営住宅に住んでお金を稼いだら、土地を買い家を建てて出る退去パターンが多いです。アパートの家賃が7～8万円なら、土地と家を買って出た方が安いので、区画整理した土地はどんどん売れています。都会と違って居住環境は自分達で作っていきける状況であり、むやみに行政が公営住宅建設を進めるより良いはずです。</p> <p>複数の要因があって、初めて1個の問題がクローズアップされることを毎回の会議で感じていました。解決もまた同様に、1個の問題を解決するには、いろんな部分の問題を解決しなければならないのです。今後の希望としては、我々が団地の現場に行き、入居者からも会議に参加してもらって、入居者の本音を聴く機会が欲しいです。</p> <p>様々な提言がありましたので、次回以降のこの会議に引き継いでいきたいと思います。最後に私の意見です。日本中で単身世帯化が進んでいますが、公営住宅も民間アパートも家族世帯向けに作ってあります。今後の建物のあり方を考えるとき、ハコモノとして用意するのではなく、空き部屋を有効活用するなどの柔軟性が検討されることもあるかもしれません。まずは、耐震性が重要だったので先に工事をしましたが、今後は社会的変化に伴い、我々が公的に持っている資産をどう有効活用できるかというところから、次の会議を発展させていければと思います。2年間、皆様から御協力いただき、ありがとうございました。</p> <p>大変ありがとうございました。最後に事務連絡がございます。</p> <p>(次期委員選任のスケジュールを説明)</p> <p>それでは、大塚都市整備部長より閉会のご挨拶を申し上げます。</p> <p>(あいさつ)</p> <p>以上で「平成29年度 第2回 長岡市住宅対策委員会」を終了いたします。ありがとうございました。</p>
<p>8 会議資料</p>	<p>プライバシーに関する情報を含むため非公表とする。</p>