

第1回 札幌市住まいの協議会 議事録

(1) 日時

平成28年3月30日(水) 13:30~15:30

(2) 場所

わくわくホリデーホール(札幌市民ホール) 2階 第1会議室

(3) 次第

- 1 開会
- 2 都市局長あいさつ
- 3 委員及び出席者紹介
- 4 会長、副会長の選出
- 5 諮問
- 6 審議
 - (1)諮問について
 - (2)協議会の運営について
 - ア 職務代理者の選定
 - イ 部会の設置
 - ウ 部会長の選定
 - (3)協議会審議日程について
- 7 閉会

(4) 出席委員

会 長	平本	健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授
副 会 長	岡田	直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
委 員	浅松	千寿	中村浅松法律事務所
委 員	岡本	浩一	北海学園大学工学部 教授
委 員	齋藤	寛子	公募委員
委 員	高田	安春	公募委員
委 員	高橋	聰	(社)全国賃貸住宅経営者協会連合会 北海道支部 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック 事務局長
委 員	寺下	麻理	(社)北海道総合研究調査会 主任研究員
委 員	奈良	顕子	(財)北海道建築指導センター 住宅相談員
委 員	畑山	律子	高齢者住まいの相談・情報センター あんしん住まいサッポロ 相談員
委 員	廣田	聰	(社)北海道宅地建物取引業協会 副会長
委 員	森	傑	北海道大学大学院工学研究院 教授

(5) 傍聴人

2名が参加

(5) 議事録

(開会)

○事務局

それでは、定刻となりましたので、これから第1回札幌市住まいの協議会を開催させていただきます。本日は、月末のお忙しいところ、お集まりいただきまして本当にありがとうございます。

私は事務局を担当しています都市局住宅担当部長の杉村と申します。よろしくお願いいたします。

この後、委員の互選によりまして、会長が選出されるまでの間、私が進行役を務めさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

それでは、お手元に配布しています会議次第にしたがいまして、説明と進行をさせていただきます。最初に京谷都市局長よりご挨拶申し上げます。

(都市局長あいさつ)

○京谷都市局長

都市局長の京谷です。本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。皆様方におかれましては、日頃から札幌市の市政に、それぞれの立場からお力添えいただいておりますことに深く感謝申し上げます。

また、このたびは、本協議会の委員を引き受けていただきましたことに厚く御礼申し上げます。

さて、札幌市では平成23年7月に「札幌市住宅マスタープラン2011」を策定し、これに基づいて様々な住宅施策を展開してまいりましたが、策定から5年が経過して本市を取り巻く経済並びに社会情勢が大きく変化し、あわせて住宅を取り巻く環境についても様々な課題が生じてきています。

このことから、時代の変化に的確に対応したよりきめ細かな住宅施策を展開していくために、住宅分野など様々な観点からの見識をお持ちである委員の皆様からご提案やご提言をいただきながら、住宅マスタープランの策定を進めまして、平成29年度に新たな計画をスタートさせたいと考えています。

委員の皆様方におかれましては、答申いただくまで厳しい審議日程になるかと思いますが、最後までご尽力いただけますようお願い申し上げます。

最後になりますが、皆様に委員をお願いするにあたりまして、お一人ずつ手渡すべきところですが、お手元の方に委嘱状を置かせていただいております。どうかご容赦いただきますようお願いいたします。

簡単ではございますが、私からの挨拶とさせていただきます。よろしくお願いいたします。

(委員及び出席者紹介)

○事務局

それでは次第の3番に入ります。続きまして、住宅課長の倉嶋より委員の皆様をご紹介させていただきます。

住宅課長の倉嶋です。よろしくお願いいたします。それでは、お手元の資料2をご覧ください。各委員につきまして50音順で紹介させていただきます。なお、マイクを回しますので着席のまま、一言ご挨拶いただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは50音順ですので、中村浅松法律事務所の浅松千寿委員からお願いします。

○浅松委員

よろしくお願いいたします。弁護士の浅松と申します。平成3年に札幌で弁護士登録をして、以後、弁護士として勤務しております。

活動としては平成3年登録当時から、以前は女性の権利に関する委員会、その後は両性の平等に関する委員会に所属して、DV事件を始めとする主に女性の人権に関する活動を行っていました。その間、数年前からは同じ委員会でいわゆるLGBTの方の支援活動も行っています。どうぞよろしくお願いいたします。

○岡田委員

北星学園大学の岡田でございます。私は高齢者福祉や、地域福祉を専門にしていますが、特に研究の方では、防災とか減災をキーワードにしながら、まちづくりを兼ねた住民と専門職機関とのネットワーク作りをさせて頂いておりますので、この協議会においても、そのような住民を巻き込んだまちづくりに繋がるような形で色々と提案や発言が出来れば良いと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○岡本委員

北海学園大学の岡本です。今の職場がちょうど10年目に入りまして、その前は民間の建築設計と都市計画に取り組む事務所で働いていました。この時に住まいの関係の計画づくりなどにも携わっています。

現在は、郊外のニュータウンや団地などの実態の調査等にも取り組んでいる側面もあり、調査などを通して得られた自分の実感等も踏まえて、お話し出来ればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○齋藤委員

公募委員の齋藤寛子です。よろしくお願いいたします。私は職業がフリーライターをしておりまして、住宅に関わる取材等が多く、自分自身も家に住むことにとっても関心があり、築40年のリノベーション住宅に住んでいます。

また、市民活動をしていて、お母さんと子どもの家族が地域に解け込んで暮らしていけるようなまちづくりの実践をしています。よろしくお願いいたします。

○高田委員

公募委員の高田と申します。どうぞよろしくお願いいたします。私は市町村職員の退職者として、専門ということではないですが、地方の財政、予算、決算、予算策定・予算編成等に30数年位、公営企業に10年位携わりました。たまたま総務課にいる時に、住宅マスタープランの作成を他の課で行っていたのですが、私どもの方で住宅の管理をしていたこともあり、少し参画させて頂いたこともあります。ただ、随分昔のことなのですっかり忘れてしまいましたけれども、また改めて勉強させて頂きたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○高橋委員

2011年の住宅マスタープランの見直しに引き続き、今回も意見交換に出席することになりました。ありがとうございます。よろしくお願いいたします。

私は、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会北海道ブロックの事務局長を務めていまして、特に居住

支援ということで、10年位前から弱者に対するお世話を職務として、主に管理会社を主体とした取り組みを行っております。

もう一つの団体は、アパートやマンションのオーナーの団体である、全国賃貸住宅経営者協会連合会です。オーナーが所有している管理戸数の合計は、北海道では約16万5千室、札幌市では約8万室となっております。この協会は本部が東京にありますけれども、3.11の大震災の時に、民間賃貸住宅の空き家を利用した約5万8千戸相当の仮設住宅を提供致しました。これとあわせて、平成24年3月27日に北海道と災害時における民間賃貸住宅の提供ということで、協定を結んでおります。

そういった意味では、何かあった時にどのような形で機敏にお役に立てられるかといった意味で、オーナーの協会としては、国土交通省が唯一認めた公益団体として活動しております。団体の事務局を私が務めております。よろしくお願いいたします。

○寺下委員

一般社団法人北海道総合研究調査会の寺下と申します。社名が長いので略称でHITと言っています。お電話を掛けて頂くとその略称でとっています。

私は、ずっとHITに勤めていて、高齢者ケアの分野から始まり、障がい者や地域福祉という分野を主に調査研究の対象として、仕事をしてきました。

昨今では、生活困窮者の自立支援事業といったあたりにも、自治体の皆さんの事業をお手伝いしたり、調査研究などを行っています。

このような地域福祉に関わる分野では、住まいというのは切り離せず、生活困窮者、ホームレスの方も含めて、どのように住まいを確保するのかといったこともあり、高齢者の方や障がい者の方が長く地域の中で暮らし続ける住まいのあり方、住まいそのもののハード面だけではなく地域のあり方も含めて考えるとといったこと等を行っていますので、そのような面で何か発言が出来ればと思っています。どうぞよろしくお願いいたします。

○奈良委員

奈良です。普段は建築設計の仕事をしていて、毎週一回、一般の方からの建築相談を受けている立場で、ここには参加させて頂いています。

一般の方が住宅をこれから建てようと思っている、建てている間、建ってしまったからのトラブルも含めて、どのようなことを考えて感じて生活しているかといった相談を生で聞いておりますので、そのような声を皆様にご紹介できるような形になると良いと思っています。よろしくお願いいたします。

○畑山委員

こんにちは、あんしん住まいサッポロの畑山律子と申します。私は平成8年から約17年間位、札幌市消費者センターで相談員をしており、この協議会にご出席の皆様にも色々とお世話になりました。ありがとうございます。消費者センターは3年前に退職して、現在は札幌簡易裁判所の調停委員とあんしん住まいサッポロの方で相談員をしております。本日はあんしん住まいサッポロの相談員の立場で出席させて頂いております。

2025年問題と申しますか、低所得の方でこれから段々高齢化になってきて、住まいをどのようにするかといった相談がとても多く、地方にお住まいのご両親又はお母様等を札幌に呼び寄せたいといった相談が多くなってきております。こちら側も何か状況とご提案出来る場所があればと思い、

参加させて頂いております。皆様、よろしくお願いいたします。

○平本委員

皆様、初めまして。平本でございます。私の専門は経営学です。企業のマネジメントが主たる研究対象ですが、近年は企業の中の議論だけではなく、企業と行政、企業とNPOなど、組織の境界を越えた組織間関係についての研究もしています。

住宅に関しては、必ずしも専門ではございませんけれども、そういった観点から何らかのご発言が出来ればと考えていますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○廣田委員

皆さん、こんにちは。北海道宅地建物取引業協会の副会長を務めております廣田聡です。北海道宅地建物取引業協会の会員は全道では3,000名、札幌では2,000名弱おります。

その他に、中古住宅の流通促進を行っている北海道既存住宅流通促進協議会の事務局長も務めています。

私の生活の糧は、株式会社みたか商事といいますが、中央区で不動産の会社を33年やっております。その立場で皆さんといろいろな意見を交換したいと思います。よろしくお願いいたします。

○森委員

北海道大学の森です。皆さん、どうぞよろしくお願いいたします。私の専門は、建築計画・設計及び都市計画・まちづくり等で、建築畑の人間であります。

専門を中心としまして、各市町村、自治体等とお付き合いさせて頂きながら、例えば公共施設の基本計画・構想や設計等の業務も研究室として受注・受託しながら、実務的に取り組んでいるような活動をしているところです。

札幌市との最近の関係では、空き家対策検討委員会の方を務めさせて頂いております。おおよそ活動が終了しているところではありますが、そこで出てきた話は、ぼろぼろになった特定空き家を、ただ単に潰していくだけではなく、様々な土地・空き家をどのように戦略的に活用していくのかというような方針を持っていかなければ、これから札幌市もいよいよ人口が減っていき、超高齢化が進んでいく中で、必ずしも住みやすい環境にならないという議論も多々出てきています。

それを我々のような観点からも協議会の中で皆さんと意見交換しながらより良い住宅マスタープランの更新等に取り組んでいくことが出来ればと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局

ありがとうございます。それでは最後に事務局をご紹介します。司会を務めています住宅担当部長の杉村です。私は住宅課長の倉嶋です。住宅管理担当課長の鈴木です。管理係長の小柳です。事業計画係長の鈴木です。また、後ろの方に関係スタッフが控えていますので、よろしくお願いいたします。

○事務局

それでは、本日使用する資料について確認させていただきます。

式次第の後、インデックスがついております。資料3と資料5は枝番号がついていて、資料3-1、3-2、資料5-1、5-2、5-3、それ以外は資料1から7までのペーパーとなっております。不足等があるか確認させて頂きたいと思いますが、いかがでしょうか。

それでは、引き続き事務局より札幌市住まいの協議会についてのご説明をさせていただきます。

○事務局

それでは、資料3-1をご覧ください。札幌市住まいの協議会は、札幌市附属機関設置条例第2条に基づきまして、設置しています。

当協議会の所掌事務は、条例の5ページ目にあります「本市における住宅施策についての審議に関すること」となっております。

これまで住宅マスタープラン策定に関連しまして、本市の諮問に対して平成4年、平成15年、平成22年にそれぞれ答申を頂いております。

次に委員の任期でございますが、同じく札幌市附属機関設置条例の別表第1に示されているとおり2年になります。

次に、資料3-2をご覧ください。協議会の開催についてですが、札幌市住まいの協議会規則第3条にあるとおり、協議会は委員の過半数の出席で成立いたします。また、協議会の議事は出席委員の過半数をもって決し、可否同数の場合は会長が決することとなっております。

最後に、審議の公開・非公開についてですが、札幌市情報公開条例第21条により、札幌市長が設置した附属機関の会議については公開が原則となっております。今回の協議会につきましても原則に従いまして公開させて頂きたいと思っておりますので、よろしくお願ひいたします。

会議の議事につきましては、札幌市附属機関等の設置及び運営に関する要綱によりまして、原則として会議録を作成の上、公表することとなっております。なお、会議録につきましては、発言された委員のお名前も記載することになりますので、予めご了承頂きたいと存じます。また、会議録につきましては、公開前に委員の皆様のご理解を得た後、会議資料とともに札幌市住宅課のホームページに掲載したいと考えております。以上でございます。

○事務局

ただ今の事務局の説明に対しまして、何かご質疑等ございませんでしょうか。なければ次第の4に移ります。

(会長、副会長の選出)

○事務局

会長、副会長の選任に移ります。先程の資料3-2の札幌市住まいの協議会規則第2条によりまして、会長、副会長各1名を委員の互選により選出とするという定めがございます。

ここで、委員の皆様より会長及び副会長を選出いただくということになります。よろしくお願ひいたします。

まず、会長についてですが、何かご意見のある方はいらっしゃいますでしょうか。

○岡本委員

平本委員を推薦させていただきたいと思っております。

○事務局

ありがとうございます。ただいま岡本委員の方から、会長に平本委員をご推薦いただきましたが、それに対して何かご異議ある方いらっしゃいますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局

それでは、平本委員、ご承諾いただけますでしょうか。

○平本会長

なかなか右も左も分かってございませんけれども、どうぞよろしく願い申し上げます。

○事務局

次に副会長の選出に移りますが、何かご意見ある方いらっしゃいますでしょうか。

○平本会長

副会長として、是非岡田委員にお願いしたいと思いますが、いかがでございませうか。

○事務局

ありがとうございます。ただいま平本委員より、副会長に岡田委員をご推薦いただきましたが、ご異議等ございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○事務局

それでは、岡田委員、ご承諾いただけますでしょうか。

○岡田副会長

謹んでお受けさせていただきます。そして、平本会長をしっかりと支えていきたいと思ひます。よろしくお願ひします。

○事務局

ありがとうございました。

それでは、本協議会の会長は平本委員、副会長は岡田委員と決定させていただきます。

お二方につきましては、会長、副会長席にご移動いただきますようによろしくお願ひいたします。

それでは、ただいま選出されました会長、副会長から一言、着席のまま結構でございますので、ご挨拶を頂戴したいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

○平本会長

ただいま、会長に選任されました平本でございます。ご挨拶で申し上げましたとおり、住宅に関しましては必ずしも専門ではございませんが、この協議会にはそれぞれの分野のご専門の方がいらっしゃるのて、皆様に活発にご議論いただきまして、より良い住宅施策についての答申が出来ればと考えております。皆様のご協力があつてこそこの協議会でございますので、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

○岡田副会長

先程の挨拶とも重なつてしまひますが、私も住宅に関しては専門ではございませんので、一住民の立場から発言させていただく一方で、しっかりと平本会長を支えていきたいと思ひます。どうぞよろしくお願ひいたします。

(諮問)

○事務局

ありがとうございます。それでは、次第の5に移ります。会長・副会長が決定しましたので、ここで札幌市住まいの協議会の平本会長に対しまして、京谷都市局長より諮問書を手交いたします。

恐れ入りますが、平本会長ご起立をお願いいたします。

○事務局

ありがとうございました。それでは、京谷都市局長より、ただいま手交させて頂きました諮問書を読み上げさせていただきます。お手元の資料4をご覧ください。

○京谷都市局長

着席にて読み上げさせていただきます。今回の諮問事項については、「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」でございます。

それでは、主旨を読ませて頂きます。主旨でございますけれども、札幌市では平成22年10月に札幌市住まいの協議会の答申を受け、平成23年7月に住宅施策の大もとを示す指針となります札幌市住宅マスタープラン2011を策定し、それに基づき各施策を展開してきたところです。

しかし、本市の人口は、市制施行以来、初めて減少傾向に転じるとともに、その人口構造は大きく変化していくことが見込まれるなど、この数年のうちに社会情勢は大きな転換期を迎えようとしています。

近年、本市の住宅事情においても、地域における人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い空き家の件数は増加しており、空き家対策は重要な政策課題となっています。また、住宅確保要配慮者は増加傾向をたどるなか、賃貸住宅において入居を制限される者がいるなど、需要に対応した住宅が適切に供給されていない状況もあります。

さらに、市営住宅については、高度経済成長期に集中的に整備したストックが一斉に更新時期を迎える状況を目前にし、財政的制約も踏まえた適正な維持・更新計画の検討が必要となっています。また、低廉で良質な市営住宅に対する需要は依然として高い状況のなか、入居世帯構成の偏りによる自治会活動の停滞など、適正な入居のあり方についても引き続きの課題となっています。

一方、住生活基本法に基づき国が策定した「住生活基本計画（全国計画）」がこの度見直され、少子高齢化・人口減少の急速な進展への対応や、住宅ストック活用市場への転換などといった施策・方針が示されています。

また、これからの推進においては、民間事業者、地方公共団体、居住者や地域住民等の各主体の連携が重要とされているところです。

このような状況を踏まえ、新たな札幌市住宅マスタープランの策定に向けて、人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について検討をお願いするものです。

以上が諮問の趣旨でございます。よろしくをお願いいたします。

○事務局

趣旨の説明に引き続きまして、詳細について住宅課長の倉嶋より説明します。なお、会議の途中で申し訳ありませんが、都市局長は所用がありますので、ここで退席させていただきます。

○事務局

それでは、資料の説明に移らせていただきます。説明につきましては、時間の都合で簡潔に進めさせていただきます。ご了承ください。

資料5-1でございます。現計画である「札幌市住宅マスタープラン2011」の概要について、ご説明いたします。上段に課題として5点掲載していますけれども、これに基づきまして、中段に基本目標を3点掲げております。

基本目標1「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」、基本目標2「安心して住み続けられる住宅

ストックの形成」、基本目標3「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」を掲げていまして、これに基づきまして各施策が構成されていくこととなります。

基本方針を元に、それぞれ具体的な実施施策を示しておりますけれども、基本目標1「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」の基本目標に対しては、施策の1番に「市営住宅の適切な建替え・改修と既存民間賃貸住宅の有効活用」を掲げておりまして、市営住宅の管理戸数については、当面は現在の水準で維持することとし、これまでの拡大基調からの転換を打ち出しております。

諮問の趣旨でありました社会情勢の変化などを踏まえて、将来の市営住宅の管理戸数をどのように考えるかについては、今回の協議会における重要な課題と我々も認識しているところです。

次に、同じく基本目標1に対して施策の4番「子育て世帯や障がい者への居住支援」の項目をあげさせていただいています。取り組みとしては、東雁来におきまして子育て支援住宅の建設を現在進めているところが大きな特徴となっております。

次に、基本目標2「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」ですが、施策の1番に「環境に配慮した良質な住宅の普及」を掲げておりますけれども、対応する取り組みとして、札幌版次世代住宅基準を定めて高断熱・高气密な住宅の建設に対する補助事業を、平成24年度から開始しております。こちらは、温暖化対策に向けて身近である住宅分野から、一層の取り組みを進めるため、高断熱・高气密住宅に関して札幌市独自の基準を提案したものです。認定件数も運用開始以来、年々増加しており、一定の普及が進んでいる状況となっております。

次に、基本目標3「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」は、3つの施策を掲げております。その中でも施策の1番の「地域コミュニティの維持・活性化」について、「市営住宅における若年層優先入居によるコミュニティ維持」などの取り組みや、遊休地を活用したまちづくりとの連携を進めています。

次に、現行の住宅マスタープランで掲げられました取り組みに対する成果指標として、その進捗を示す現状値を示している資料となります。3つの基本目標に対しまして、それぞれ指標がありますけれども、市営住宅空き家募集戸数につきましては、平成22年については751戸という数字でしたけれども、これを平成32年には800戸という目標にしていますが、既に900戸ということで目標を上回る現状となっております。

次に、「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」では、指標として住宅及び住環境に対して満足している市民の割合が策定時において71.3%でしたが、目標として平成32年に80%という目標を設定していまして、現状では82.1%となっております。

各項目で進んでいる又は進んでいないものがありますけれども、どの項目についても概ね良い方向に向かっているものと認識をしているところです。

次に、資料5-2をご覧ください。諮問の背景として本市の状況をご説明いたします。

まず、1ページ目の1番にある札幌市の人口・世帯です。図1-1をご覧ください。札幌市の人口は、平成27年10月1日現在で195万3千784人、世帯数は91万9千198世帯となっております。人口・世帯ともこれまでは増加傾向にありましたが、今後減少に転じる見込みとなっております。

次に、2ページ目の図1-3をご覧ください。年齢別でいきますと、老年人口が増加し、年少人口、生産年齢人口ともに減少していまして、少子高齢化がこれからも進行する見込みとなっております。また、図1-4で示されているとおり、その中でも高齢単身世帯は今後も増加していくこととなっております。

次に、3ページ2番目の住宅事情について、図2-1をご覧ください。これは居住面積水準を示したグラフになり、4ページに誘導居住面積水準の注釈を入れておりますけれども、世帯人員に応じまして、多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積を示したグラフとなります。一般型と都市居住型に分けておりますけれども、一般型につきましては、都市の郊外や都市部以外の一般地域における戸建住宅を想定したもので、都市居住型につきましては、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定したものとなっております。このグラフでいきますと、札幌市の居住面積水準の達成度は全国の平均と比べて高くなっています。図2-2ですが、昭和48年に住宅数が世帯数を上回って以降、年々空き家が増加していることを示したグラフです。空き家率は札幌市の場合には14.1%となっており、その中でも図2-3をご覧くださいなのですが、こちらが示すように約8割が賃貸・売却用の空き家となっております。

次に、5ページの民間賃貸住宅になります。図3-1は、一住戸あたりの延べ面積を持ち家と借家に分けて示したものです。持ち家と借家の平均住戸面積の格差は年々拡大をしてきており、民間借家の平均の住戸面積が小さくなっているのは、単身向け賃貸住宅が影響している可能性もございますけれども、図3-2に示すように一人あたりの居住室の畳数を見ても、やはり持ち家と借家では格差があるということが分かります。図3-3は、高齢者向け対応の設備の整備状況を示したもので、持ち家では約4割、借家では約7割が整備されていない状況になります。

次に、6ページの4番目になります。住宅確保要配慮者については、図4-1から4-5に示されているように、いずれも増加傾向で、特に図4-1で示す高齢者のいる世帯の増加が著しくなっております。図4-6以降については、平成27年に住宅課で事業者アンケートを行いまして、民間賃貸住宅事業者のうち、約6割の事業者が住宅確保要配慮者の入居を拒否した経験があると回答しています。特に高齢者、外国人、低所得者の入居にあたり、制限をされているという回答結果になってございます。

次に8ページの5番目にある市営住宅のところですが、図5-1をご覧ください。札幌の市営住宅の管理戸数については、平成27年4月1日現在で2万7千795戸と、近年では概ね横ばいという数字で推移しております。表5-1、5-2について、市営住宅の応募倍率は新設募集で4.5～5.0倍、空き家募集では2.0～3.0倍の間で推移しています。

次に図5-2をご覧ください。市営住宅の高齢化率は平成27年で38.3%になっていまして、全市の高齢化率24.1%に比べて高く、その差も年々大きくなってきています。図5-3をご覧ください。高齢化が進行する一方、建替え等で数が減少しているものの、現在約7割の市営住宅にはエレベーターが設置されていないという状況です。図5-4ですが、市営住宅は今後建替え需要のピークを迎えようとしています。このグラフでいきますと、2022年から2041年までの間に、市営住宅全体の約65%となる1万8千戸を占めることとなりますけれども、ここを建替え・改修すると、グラフで示すとおり約5年後に建替えのピークがやってきます。現状としては、グラフの左にある50億円の数字あたりに点線で横線が引いてありますけれども、これがここ数年間の建替え・改善に係る予算額になり、今後は4倍から5倍の予算が必要となることが想定されております。

次に、10ページの住生活基本計画ですが、こちらは全国計画となります。今年の3月に策定された国の住生活基本計画の概要を綴ったもので、住生活基本法に基づいた国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画としまして、国が今後10年間の住宅施策の指針を示したものです。平成23年策定の前計画において、概ね5年経過時に見直しするとされていまして、今年の3月に新計画として閣議決定されたところです。今回の全国計画は少子高齢化・人口減少の課

題を受けた新たな住宅施策の方向を示している、札幌市住宅マスタープランにおいても、この全国計画と整合を図りつつ、見直しの作業を進めていくことが必要と思われます。

次に11ページをご覧ください。全国計画には居住者、住宅ストック、産業・地域の3つの視点と8つの目標を設定しております。このうちの目標3「住宅の確保に特に配慮を要するものの居住の安定の確保」と、12ページに示しております目標6「急増する空き家の活用・除却の推進」の視点については、札幌市としても重要な部分になると認識しております。

次に資料5-3をご覧ください。今回の協議会で想定される主要な論点を示しており、大きく3つの視点に分けて我々で整理をしたものです。上段の大きな項目の1番目に「住宅施策全般に関すること」として、4点掲げております。

まず1点目の「住宅マスタープランのあり方」について、実効性のある計画とするために、住宅のみならず住宅を取り巻く周辺環境にも視野を広げ、まちづくりに関する施策全般が対象となる場合もありまして、何処までを住宅マスタープランでカバーするのが課題としてあげられます。

次に2点目の「住宅確保要配慮者の住まいのあり方」について、昨今の社会経済状況の変化や少子高齢化という人口構造の変化のもとで、住宅に困窮する方が従来の低所得者、子育て世帯だけではなく、多様化しています。そのような方々に対し、市営住宅だけではなく民間住宅も含めた市場全体でどのように居住の安定を確保していくのかといったことについても、大きなテーマになるかと思っています。

次に3点目の「住宅ストックのあり方」についてです。住宅ストックについては、求められる質が、広さだけではなく、高齢化や環境配慮・長寿命化と多様化していることから、これから何に重きをおくか、そして増加する空き家をどう活用するかが議論の論点になるかと思っています。

次に4点目の「各主体との役割分担・連携のあり方」について、住宅施策を展開する際には、行政が全てを担うということではなくて、市民・NPO・民間事業者等の皆さんに担っていただくことや、協力していただくこともあると考えております。この役割分担について明らかにしていきたいと思っています。

次に大きな項目の2点目の「主として民間住宅に関すること」です。こちらについては、3点掲げております。

1点目の「住宅確保要配慮者への対応」と、2点目の「質の向上・適正な維持管理」について、民間住宅においては、市営住宅との役割分担ということや、いかにその質を高め、維持管理の適正化を図るかといった課題がございます。

次に3点目です。住宅に関する情報提供についても、より効果的・効率的となるような検討が必要であると思っています。

最後に「主として市営住宅に関すること」として5点掲げております。

まず1点目については、今後、建替えや維持管理費用の増加が見込まれていまして、財政的制約がある中で、市営住宅の管理戸数あるいは供給戸数を今後どのようにするかといった課題があげられています。

次に、2点目の「住宅確保要配慮者への対応」についてですが、このような状況の一方で、高い入居倍率が依然として続いている状況から、真に困窮している世帯に住宅を供給するにはどうすればよいかといった課題もございます。

次に3点目の「市営住宅ストックのあり方」についてです。老朽化した市営住宅につきまして、効率的な維持管理をどのように進めるかといったテーマでございます。

次に4点目ですが、まちづくり施策との連携については、今後、大規模な市営住宅団地の建替え予定が出てくると思いますが、貴重な大規模公有地であることから、周辺まちづくりに寄与する使い方ということも併せて考えていかなければいけないとも思っています。

最後に5点目の「コミュニティのあり方」についてです。市営住宅の中でも高齢化の問題があり、著しく高齢化していることにより、市営住宅の自主管理主体である自治会活動が成り立たなくなっていくといった現状も、団地によっては出てきています。

これらの論点を中心に、今後議論を進めていただければと考えております。説明については以上です。

(審議)

○平本会長

まずは、諮問書を局長より朗読いただき、その後に資料5-1、5-2、5-3によりまして前回の計画の基本を振り返り、今回の諮問の背景、それから今後の協議会で恐らく審議対象になる論点について、ご説明をいただいた訳です。

時間の関係もあり駆け足なご説明でありましたので、内容等についてお分かりになりづらかった点、あるいは別な論点もあるのではないかとといったご意見があるかと思しますので、委員の皆様方におかれましては、どうぞご自由に挙手の上、ご発言いただきたいと思います。

それでは、委員の方にお考えいただいている間に、背景について、資料5-2の冒頭のところで人口が195万、世帯数が91万9千ということでご説明いただきましたが、世帯数のうち、いわゆる単身世帯、それから二人以上の世帯など、世帯の分布についてお教えいただければと思います。

というのも、今後、人口減少していく一方で高齢化が進み、更に単身世帯化が進んでいくとなると、高度成長期の住宅施策とはまるで違う施策が当然必要になってくると思う訳であります。

人口が減少していく中で、世帯数の構成はどのように変化していくのかについて、資料がもしございましたら、若干ご説明いただきたいと思うのですが、いかがでしょうか。

○事務局

今回の資料には付けていませんが、基礎調査を今年度実施しており、その中でご質問に係る調査結果の資料がございます。細かい数字になりますので、次回に用意いたします。

○平本会長

ありがとうございます。

○事務局

概況で申し上げますか。

○平本会長

お願いします。

○事務局

調査では世帯人員1名、2名、3名、4名、5名以上の5つのカテゴリで分かれていますけれども、平成25年が直近の調査結果となっております。1名の単身世帯については37.4%、2人世帯については30.3%、3人世帯については17.3%、4人世帯は10.9%、5名以上の世帯については4.1%といった割合となっております。

この資料につきましては、昭和63年から5年刻みでございまして、単身世帯が伸びていることが特徴として顕著に現れております。

なお、札幌市は区によって単身世帯の割合が極端に異なっておりまして、一番単身世帯が少ないのが清田区で19%でございまして、一番多いのは中央区で54%ですので、区によって相当な差があることを補足させていただきます。

○岡田副会長

もう少し情報をいただきたいのですが、資料5-2の5ページの図3-3にある高齢者等における設備の整備状況について、ここで持ち家と借家の比率が出ているのですが、高齢者世帯で見した場合の比率は、私の一般的な理解だと持ち家の方が多いと思ったのですが、札幌市はどうでしょうか。

○事務局

高齢者が住んでいることとなると、今日はデータが無くて申し訳ないのですが、札幌市全体の平均でいきますと、持ち家の方が借家を若干上回っています。

また、一戸建てと共同住宅では、だいたい3分の1が一戸建て、3分の2が共同住宅の分けになってございます。

○齋藤委員

今の話で、ひとつ経験を通しての話ですが、八軒にある「やまもく」という工務店で建てられた高齢者の方のお宅にお伺いするという仕事もたまにしており、八軒地区、宮の森、山の手のおじいちゃま、おばあちゃまの所にお伺いしています。丁寧に管理して修繕して住まわれている方ももちろんおりますけれども、ほとんどが年金暮らしで家にはお金をかけられず、家の劣化の仕方が建て方によっても違うため全部が同じとはいえないのですが、窓もぼろぼろで寒さに耐えているなど、何かしら我慢をして住まわれている方がいらっしゃるの、一戸建てでも決して快適に住んでいる訳ではないという状態があります。

また、住んでいる場所が不便で、もう少しまちなかに移動したいけれど部屋は借りられないという状況もあるので、一つお知らせしようと思ってマイクを取りました。

○森委員

私の方から少しハード寄りの話をさせていただきたいと思います。

先程、会長、副会長からご質問のあった内容と関連する話でいきますと、私ども研究者の分析では、北海道及び札幌は、ハードの規模と世帯の人員のミスマッチが顕著であるといった結果が出ています。

まず、北海道、札幌は全国に比べますと持ち家、戸建て率が非常に高いところでありまして、特に一戸建てというのが割と高い都道府県となっています。

今、一戸建てを持っておられる方々はほとんど高齢化しており、1人、2人で住んでいるが間取りは5LDKといった状態で、2階は年がら年中ほぼ使わないという状況が生じています。

一方で、空き家と今言われているものは、そのようなお年寄りが亡くなられることや、子どもとの同居などの理由で空いてきているのですが、家が欲しい若い人達も5大家族、6大家族ではないので、夫婦2人であるとか子ども1人位だと、5LDKもいないといった話になります。

また、ストックの床面積や住宅規模と、これからの人員構成の世帯規模のミスマッチが起こっていて、単に空き家があるから住んでくださいといった話にはならない。ここが、北海道も含めてですけども、人口減少社会でのストック活用において、とても大きなハードルになっていると言えます。

たとえば良い立地で5LDKの一戸建てがあっても、3大家族であればそこまでの規模はいらぬな

どのミスマッチが凄くポイントになってくるところで、まず関連する話として、ハード寄りの情報提供ということで発言させていただきました。

○平本会長

どうもありがとうございます。

○事務局

ありがとうございます。

今のお話ですが、広さと居住人員のミスマッチは、市営住宅でも同様のことが起きており、例えばここ10年間くらいの推移でいきますと、市営住宅に入居している世帯数は、横ばいか微増位だと思います。

一方、市営住宅に入っている人数は、ここ10年間で12～13%減少していますので、それだけ1世帯当たりの人員数が減っているということとなり、当初は家族で住んでいたものが子どもの独立などの色々な事情で世帯の人員が減っている状況があります。

今後、建替えたりするような時に、今までは3LDKだった部屋を小さくするなどの工夫をしていくこともひとつ重要になろうかと思えます。

○平本会長

ありがとうございます。委員の皆様、他にご質問やご意見、どうぞお願いいたします。

○高田委員

高田と申します。よろしくをお願いします。

資料5-2の9ページに、市営住宅の建替・改善の費用がございしますが、先程の説明では、現状でいくと大体毎年50億円程度しか確保出来ないが、実際には今後200億円以上かかるとのことで、4倍程度の差が生じることになろうかと思えます。

現状の50億は分かりますが、2020年以降について、市の予算は50億しか確保出来ないものなのか、それ以上予算を増やさなければならないのかが、これからの話し合いの中で、重要なポイントになると思えますので、教えていただきたいと思えます。

○事務局

昨年秋元市長になり、「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン2015」を策定しまして、その中で今後5年間についての事業費はある程度固まっております、平成31年までの予算は大体決まっています。その先については、基本的にはまだある程度フリーハンドの状態になります。

ただ、資料にも書かれているように、市営住宅は70年が耐用年数となり、現在はその半分の35年を超えると国費があたり順次改築をしていく訳ですけれども、今のパターンでは大体25年くらいで大幅な修繕・改善を1回行いまして、また25年経って、建設してから50年程度での建替えを今までやってきております。

最近の毎年の建替えの戸数は200戸程になり、グラフの数値が上がっている昭和40年代の後半から平成の最初ぐらいまでの20年間に、年間で900戸、多い時には1000戸を超える市営住宅を建設していて、このまま今までとおおり50年間スパンで改築をすると、これだけの費用がかかるというグラフになります。

この費用負担をどうしていくのかが大きな課題になり、方法の一つとして、耐用年数が70年であれば50年で建替えるのではなく、もう1度修繕を挟んで長寿命化しながら、平準化を図っていくこともあると思えます。

また、極論になりますけれども、民間で14万戸の空き家がありますので、もう市営住宅はいらないという声は実には一方にはあります。

ただ、先程ご説明したように、いまだに市営住宅の空き家の倍率は25倍、新築ですと45倍、50倍という倍率ですので、本当に市営住宅を望む声はまだまだたくさんあり、このバランスをどう考えていくのが、大きなポイントとなるのではないかと思います。

○高田委員

ありがとうございます。

もう1点お聞きしたいのですが、昭和56年以前に建てられた建物は何か耐震の基準があるのか、また、その戸数は市営住宅の中でどのくらいあり、それを直さなければいけない状況にあるのかを教えてくださいたいと思います。

○事務局

昭和56年に耐震基準が改正されて、旧耐震基準に基づく建物は耐震強度が足りない、構造に問題があるものについては、改修あるいは建替えをすると条文に謳ってございます。

市営住宅につきましては、昭和56年以前までに建てられた建物の正確な戸数の資料はないのですが、順次計画を定めて耐震改修を進めてきており、あと1棟～2棟位で市内の市営住宅の構造に対する耐震改修についても今終わろうかといった形で計画を進めております。

○高田委員

ありがとうございます。

○高橋委員

2つあります。資料5-2の6ページにある住宅確保要配慮者について、市営住宅に住んでいる方のうち、生活保護の方はどのくらいの割合となっていますか。

民間賃貸住宅のアパートも含めると、生活保護者は約5万5千と聞いているのですが、その比率はどのようになっていますか。もしこの数字が出ないのであれば後日の提供で構わないです。

○事務局

生活保護世帯の場合は、民間アパートにおきましても、例えば単身者であれば家賃の限度が決まっています、これ以内のところであれば、住宅扶助をするといった別の制度がありますので、その市営住宅に入っている方のうち、生活保護を受けている割合は、全市の生活保護の割合よりは低いです。おそらく今は3%台だと思うのですが、市営住宅における生活保護の割合は18%ほどとなります。

○高橋委員

もう1つ、資料5-2の7ページに民間賃貸住宅で入居拒否の経験のある方が6割以上とありますけれども、我々の現場からの経験としまして、65歳以上の単身で男性の方は孤独死、孤立死、あるいは自殺、色々な事故死が非常に多いです。

そのため、亡くなられた後の問題、片付けの問題であるとか、それから宅建業法で自殺、特に事故死の場合は瑕疵にあたるために入居の時に説明をしなければならず、当然そこでハンデがあり、家賃が安くなるためにオーナーが入居を拒否する状況になるのではないかと、一応参考までにお話します。

○平本会長

ありがとうございます。では、畑山委員、それから岡本委員の順番でお願いします。

○畑山委員

先程の齋藤委員のお話にもありましたが、一軒家に住んでおられて家が古くなって修繕費もかかるので、高齢者住宅に住み替えたいといったご相談もたくさん受けます。

ただ、サービス付き高齢者向け住宅は、札幌市は北海道の中で約半数位とたくさんあるのですが、金額的に申しますと、14～15万円位の価格帯が多く、そこに医療費や介護保険費用、その他の生活費等を入れると20万円近くになってしまうケースも多く見られます。

あんしん住まいサッポロの相談窓口は、オーク札幌ビルにある住宅管理公社の中に入っております。市営住宅に申し込んで当たらなかった方も窓口によく来ており、サービス付き高齢者向け住宅のお話をすると、とても入れないと話す方も多いです。

これはひとつ希望的なお話ではありますが、高齢者になってくると足も膝も悪くなって、市営住宅の3階～4階など上の階には中々住めないのも、もし改修の機会があれば、余っている市営住宅にまず1つはエレベーターを付けていただくことと、下に介護事業所さんも入っていただくと、市営住宅の低廉な家賃で、足が悪くても3階、4階に住めるようになると思います。

また、例えば小規模多機能やデイサービスがあったり、ヘルパーさんが上って来て、具合が悪いことであればショートステイを使えたり、配食サービス等の提供などを市でやっていただければ、札幌市も高齢化率がこれから高くなり、高齢者で月に10万円前後しかお金が無いといった方も多し中、何とか見通しがつくのではないかと考えております。これは、私の希望であります。

○岡本委員

2点程あるのですが、まず教えていただきたいのが、資料8ページの表5-1にある新設市営住宅の募集状況について、以前の「札幌市住宅マスタープラン 2011」では、減少傾向にあるというような表記がなされているのですが、また盛り返して少し伸びてきている理由が、どういうところにあるとお考えなのか伺いたいのが1点目です。

もう1つが、まちづくりセンター別に、今後どのような人口の動きになっていくかといった情報を札幌市で整理されていると思いますが、それを受けてまちづくりセンターの範囲において、今後どんな地域にするのが望ましいのかについてワークショップ等を実験的に取り組んでいるような話を聞いているのですが、地域ごとに今後こんなまちにしていきたいといった地元の人の意向と住宅施策との絡め方を、どのように考えているのかを教えてくださいたいと思います。

○事務局

先に2点目からになりますけれども、まちづくりセンターごとの人口の調査は確かでございます。手元の資料には今ございませんが、札幌市で調べておりました提供することは可能となりますので、次回には応じたいと思います。

また、当たっているのかは分からないのですが、住民カルテのようなものがまちづくりセンターごとであり、その居住地域を今後どういったまちづくりを進めていくのか、地域ごとに作っているものがございまして、その中で今言われているような今後のまちづくり、地域づくりも含めた中身が議論されたものがあると思います。

私が前にいた市民まちづくり局の中で実施している業務だと思っておりますので、そういった状況も反映出来ればと思っております。

また、1点目の新設の募集の倍率の関係ですが、先程お話ししたように、札幌市の住宅マスタープランでは、これまでは拡大傾向だったものを前回の「札幌市住宅マスタープラン 2011」の時に初めて現状維持にしたわけです。

新規募集は新しく増える住宅を指しますので、それが無くなってしまったということと、建替えの場合も前居た方がもう1回ほぼそのまま戻って来ますので、いわゆる分母が減ったことが要因ではないかと思われま

す。その前の質問にあったエレベーターの関係ですが、確かに7割の市営住宅にはいまだにエレベーターがございません。

市営住宅にはご存知のとおり2種類ありまして、1つは階段式で階段がいくつかあって、2住戸の真ん中を昇っていくものと、もう1つは中廊下で廊下が横に付いているものとなります。中廊下につきましては、エレベーターを付けることはそれほど難しくないのですが、階段式の場合は全部にエレベーターを付けなくてはいけないことと、また、実際に1棟試行でやったことがあるのですが、踊り場にしか到着しないので、完全なバリアフリーにならず、費用対効果の関係で非常に難しいといった課題があります。

現在は、改築、建替えに合わせてエレベーターを付けることが精一杯になっていまして、7割のところはまだ設置していない状況になってございます。

○平本会長

ありがとうございます。他にいかがでございましょうか。

○奈良委員

空き家の種類について、民間で14万戸あるとのことですが、資料5-2の4ページに空き家の種類が書かれていまして、空き家というと、古くなりぼろぼろの空き家といった印象がありますが、実はそうでもないと思います。築10年ではないにしても、20年、30年位など、そういう築年数によるデータがもしあれば見たいなと思いましたので、次回でもお持ちいただけたらと思います。

○事務局

今現在の手持ちとしては、その資料は持ち合わせてございませんので、次回の機会にご提供したいと思

います。少し前になりますが、高齢者の方の住まいの建て方について、それに係る資料がございましたので、遅れましたけれどもお知らせいたします。

65歳以上の親族がいる一般世帯、これについては約26万世帯で、そのうち一戸建てが57.3%、高齢者の夫婦世帯が約8万2千世帯で、そのうち一戸建てが64.5%、高齢単身世帯が8万1千500世帯で、そのうち一戸建てが38.6%になっております。

一般世帯と高齢者夫婦世帯の一戸建ての割合が約6割位で、それとは逆に高齢単身者世帯になると約6割が共同住宅という居住形態となっております。以上です。

○平本会長

ありがとうございます。他に何かご質問、ご意見ございますか。

○廣田委員

基本的なことで申し訳ないですけども、「札幌市住宅マスタープラン2011」の策定時にはおそらく議論されたことかと思いますが、基本的に民間住宅と市営住宅との存立する目的を明確にしたいと私は思います。

民間住宅でも賃貸と持ち家とがあり、民間賃貸住宅に対して、市営住宅にセーフティネット的な意味合いがあるならば、セーフティネットを確立してどうあるかの議論になると思います。民間の場合借主と貸主の立場もありますが、市営住宅は市が貸主となるため、民間賃貸住宅と市営住宅では目的

が違ふと思います。

それから、資料5-2の6ページの住宅確保要配慮者については、セーフティネット的な意味合いからこういった方達なのかと思いますが、まずひとつ、高齢者は65歳以上ではないように思います。

全国的にみても65歳以上ではなくて、例えば我々が入居を拒否する時の高齢者は80歳以上だと思っています。80歳以上で保証人がいない方については、保証会社は付けるけれども、保証会社も付かない方は中々貸しづらいので、このあたりはより現実的な年齢で議論すべきではないかと思ひます。

それから、外国人の場合は言葉が通じない、文化が違ふなどの問題なので、セーフティネットとは少し違ふように思ひます。

あとは、低所得者層の方ですが、民間賃貸住宅の場合は、どうしても低所得者層の方は中々良い賃貸住宅には入れないという制限がおそらくありますので、そのあたりのところが私も頭の中でまだ整理されていないという感じではあります。

○平本会長

今、ご指摘頂きました点につきましては、これからの協議会の中で種々議論が深まっていくところだと思ひます。どうもありがとうございます。他にいかがでしょうか。

○岡田副会長

今回この協議会で市長の方から諮問されている内容は、「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」ですが、今後議論を進めていく中で、もう1、2本位、方向性を明確にさせていただきたいと非常に思ひておまして、委員の人達が、それぞれの立場で発言された時に、向かっている方向性が微妙に違ひっていると上手く話が収束していかないのではないかと思ひています。

私が少し気になっている部分としましては、確かに人口減少社会といったものはありますが、15年後には新幹線がくるかもしれないことや、非常に北海道の人口が高まっており、国内の人達で移住してくる人達も増えることや、北海道の土地を考えた場合は、他市町村から札幌市に転入して来る方も多くいるため、自然増より社会増の人口増加が見込めるのではないかと思ひています。

今回の諮問では、これから札幌市の人口が明らかに減っていくから、規模を縮小していくような方向性で皆が共通して考えていけば良いのか、人口はもう20~30年維持できるのではないかといった見込みを立て、人口を維持するために若い世代も子育てしやすいような環境を作るような形で、皆で意見を出し合っていくのかにより、限られた時間の持ち方が相当変わってくると思ひます。

市としては、そのあたりについてどのようなビジョンをお持ちなのか、お聞かせいただけると今後話しやすいのではないかと思ひました。

○平本会長

ありがとうございます。

重要なお指摘であると同時に、人口の問題については一応試算があり、札幌市は周辺から人口が流入してくる社会増減分を考えても、今後減少に転ずることは大体分かっているといった内容になっておられます。

そのような時に移住等はもちろん別な話になりますけれども、大きな方向としては少しリンクしていかなければいけないといったことを、前提として共有して良いのかと私は思ひていますが、そういう理解でよろしいでしょうか。

○事務局

はい。

○平本会長

ありがとうございます。

色々な可能性を探ることは、協議会の趣旨として非常に重要であると思いますので、岡田先生からご指摘のありました明るい展望もあって良いのではないかと、また、縮めるだけだと後ろ向きの発想にしかならぬのではないかとといったご指摘はとても重要だと思います。

今後の協議会で部会も設置されると思いますので、大きな方向性としては縮小していく動きだとしても、明るい展望についても折り込めるところには折り込んでいくことが重要かと会長としては考えてございます。他の方はいかがでございましょう。

○森委員

先程の廣田委員のご指摘と、会長・副会長のお話と関係しますけれども、重要な情報として、札幌市内の住宅ストックに対する市営住宅の比率が何%程かということ情報を共有しておくべきかと思っております。

例えば全国の場合、住宅ストックに対して公営住宅の比率は大体5～6%位になっており、公的賃貸とか公共住宅を入れますと7～8%ぐらいになります。

札幌市の場合は、もちろん道営住宅も戸数として入ってきますので、このあたりはダイレクトに当たる訳ではないのですが、例えば北海道の地方の町村でいきますと、公営住宅は15～20%に近い比率になっています。

これはどのような事が起こっているかという、地方では民間賃貸住宅が成立しない現実があり、地方では、戸建の持ち家か公営住宅しか選択肢が無いために、公営住宅が先ほどのセーフティネットの幅を超えて受けていて、公営住宅でも家賃が8万円近くかかっている。それであれば、民間賃貸住宅を借りられるのではないかとといった話がありながらも、民間事業者が手を出さない状況にあります。

先ほども話がありましたけれども、公営住宅はそもそもセーフティネットですので、それが札幌市としてどこまでの範囲までを受け持つかが議論として重要ではないかと思っています。

また、住宅マスタープランはマネジメントだと私は認識していますが、住宅のマネジメントを考えた時に、市営住宅をどれ程の戸数で今後運用していくのかを考えるべきで、お金のこともありますし、セーフティネットをハードで全て受けられるのかといった話もあると思います。

家賃補助等も含めて、ソフトとの分担も考えられていくと思いますので、基本的な情報として、他市あるいは他の都道府県と比べて、札幌市として公営住宅の比率がどの程度あるのか、市営住宅の比率がどの程度あるかを情報提供いただいた方が、委員の皆様がイメージしやすいのではないかと考えたところでございます。

○事務局

ありがとうございます。

札幌市の今の世帯数は先ほど申し上げたとおり91万世帯、空き家がありますので住宅自体は100万戸を少し超えているというところでございます。

市営住宅の数は2万7千795戸ですので全体の3%弱位だと思います。道営住宅は昨年4月の数字となりますが5千500戸弱でございます。

森委員がおっしゃったように、公営住宅はどちらかというと西日本の方が手厚い感じがありますので、札幌市は全国平均からみると若干少ないところかと思えます。

○平本会長

ありがとうございます。他にいかがでしょうか。まず寺下委員からお願いします。

○寺下委員

よろしくお願ひいたします。

ご説明に来て頂いた時にも気になって質問しましたが、市営住宅は非常に倍率が高いということで、この応募者の内訳はファミリー層なのか、高齢者とか単身世帯なのか、どのような層のニーズが高くて、ここまで倍率が高くなっているのかがひとつです。

また、感想と意見になりますが、実数として人口が減るのは非常に重要なポイントかと思うのですが、先ほどからの議論にあるように、人口の構造自体が大きく変わっていくことが、より重要なポイントとなってくるかと思えます。

岡田先生がおっしゃっていたように、移住や外から入ってくる人を含めて、色々なバリエーションがあり、言い古されているような言葉ですけれども、多様なニーズがある中で多様性をどのように担保していくのかについては、住宅の分野でも重要になってくるのかといった感想をもちました。

○平本会長

ありがとうございます。この議題の1のところにかけて時間がそろそろ終わりとなりますけれども、もし追加でございましたら手短にお願ひします。岡本委員お願ひします。

○岡本委員

もみじ台の団地の様子を調査する機会がありまして、お話を聞いていると高齢化が進んでいる状況を地元の方は結構実感していて、自治会の方々がかなり一生懸命に地域のコミュニティをなんとか維持するための取り組みをされています。それに加えて、集会所の管理員の方が様子を広く把握しようと活動もされています。

そのような現状で、市営住宅の中でどのようなコミュニティ形成や維持等がなされているのかをどの程度把握しているのかが今後重要だと思うので、そういう情報も見せていただければと思いました。

もう1つ、若者を優先に入れてコミュニティを形成するという話がありましたけれども、優先して入れて何か変わったのか、効果が上がっているのかを聞きたいです。

○事務局

まず、どういう方が申込みされているかですが、細かいデータはありませんけれども、公営住宅法の第1条にあるとおり、市営住宅は低所得者に低廉な価格で住宅を提供することが趣旨でございますので、当然応募してくるのはそのような層な訳ですが、最近で特に目立つのは高齢者で、申込みが約4割を超えているという状況でございます。

○事務局

住宅管理担当課長の鈴木でございます。よろしくお願ひします。

若年層の方を優先的に入居させる取り組みは昨年から初めて実施しまして、年3回、1回につき10戸程度と枠を作って募集しています。何故もっと募集枠を増やさないのかという声も聞かれますけれども、市営住宅の基本はセーフティネットということで、住宅に困っている方への提供が原則となっており、その例外ということからあまり増やせない状況もございまして、比較的高齢化率の高い団

地に空きが出た場合に、枠を設定して募集しております。

この若年層の優先入居については、入居された方や団地の方などに対する実態調査はまだ実施しておりませんが、団地の集会所に呼ばれた時に、子どもがいなくて学校がもうなくなりそうだったけれども、子どもが増えるだけでも団地が明るくなり嬉しいといった声をいただいたりもしております。

それが具体的にどういう効果をもたらすかといったところまでは検証していませんが、少しずつ積み重ねていくことが大切と実感しています。まだ1年しか経っていませんので、効果は測定出来ておりませんが、そういう実態がございます。以上です。

○平本会長

ありがとうございます。

ここまでで、諮問、それからこれまでの計画、背景、この協議会で検討すべき主な論点について、ご質問や質疑応答、情報提供やご意見をいただきました。

まず大前提として、市長からの諮問をこの協議会として受けて、今後審議をして良いかどうか協議の1でございますけれども、皆さんのこれまでのご発言を聞いておきまして、非常に積極的かつ建設的な様々なご質問やご意見が出されていることから、この諮問を受けて協議会として今後の協議を進めていくということによろしいかと思いますが、その点につきましてご異議はございませんでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平本会長

ありがとうございます。それでは諮問を受けまして、今後の協議会で答申に向けて審議をしていきたいと考えます。どうもありがとうございます。

続きまして、審議の2にあります協議会の運営について、事務局よりご説明をいただきたいと思っております。

○事務局

資料3-2にもございますように、札幌市住まいの協議会規則の第2条に職務代理者についての規定がございます。会長があらかじめ指名することになっておりますので、ご指名のほどよろしくお願いいたします。

○平本会長

それでは大変恐れ入りますが、森委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平本会長

次に、部会の設置について、同様に事務局よりご説明頂きたいと思っております。

○事務局

それでは資料6をご覧ください。一番目に部会の設置趣旨についてですが、札幌市附属機関設置条例第6条にもありますとおり、協議会には特定事項を調査・審議するため、部会を置くことができることとなっております。

このたびの諮問は、住宅施策全般にわたっておりますが、大きく民間住宅に関することと市営住宅に関することに分けられますので、各々についての部会を設置いたしまして、各部会で集中的に審議をいただき、全体の協議会で報告し、調整を図りながら進めてはいかかと考えております。

2番目の案にありますとおり、部会の名称につきましては、民間住宅部会と市営住宅部会と考えてございます。以上です。

○平本会長

どうもありがとうございます。2つの部会、民間住宅部会と市営住宅部会を設けて、その各部会でより専門的な議論を重ねていきたいといったご提案でございますけれども、この2つの部会を設置することについて、皆さんよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平本会長

続きまして、部会の構成委員ですけれども、これにつきまして事務局よりご説明をいただきたいと思います。

○事務局

部会の委員と部会長につきましては、札幌市住まいの協議会規則第4条により協議会の委員の中から会長が指名することとなっております。こういった規定ではございますけれども、事務局で案を作成しましたので、お配りをいたします。

○平本会長

本来、協議会規則では会長が指名することになってございますけれども、私も今日初めてでございますし、皆様のご専門を必ずしも十分に把握してございませんので、事務局に提案を作ってくださいまして、この案をもって会長の案とさせていただきますという趣旨でございます。

それでは、委員案についてのご説明をお願いします。

○事務局

皆様にはいずれかの部会にご参加いただきたいと考えております。事務局案といたしまして、民間住宅部会に岡田委員、齋藤委員、高橋委員、奈良委員、畑山委員、森委員、市営住宅部会に浅松委員、岡本委員、高田委員、寺下委員、平本委員、廣田委員にご参加いただきたいと存じます。

以上で事務局案の説明を終わります。

○平本会長

どうもありがとうございます。このような形で全ての委員の皆様に、どちらかの部会にご所属いただき、リストにありますとおりの部会にご所属していただきたいという趣旨でございますが、お認め頂けますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平本会長

どうもありがとうございます。続きまして各部会には部会長を置くという規定になってございます。こちらにつきましては、会長が指名するという規定になってございます。

民間住宅部会には森委員に、市営住宅部会には岡本委員に部会長をそれぞれお願いしたいと考えておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

次が議題の3でございます、今後のスケジュールについて事務局より説明をお願いいたします。

○事務局

それでは資料7をご覧ください。それぞれの部会ごとに2回の審議を経まして、8月に中間まとめとして、本会の2回目となる第2回住まいの協議会を開催したいと考えております。

その後、更に2回の部会を経まして、11月の第3回住まいの協議会において答申案をご審議頂き、年内の12月には答申を頂くことを考えております。

その後、平成28年度内に役所内部の庁内調整・周知等を経て素案を固めた上で、平成29年度早々にパブリックコメントを実施し、夏頃には新しい住宅マスタープランをスタートさせたいと考えております。

また、第1回の部会日程についてですけれども、本日の会議終了後に部会ごとにお集まりいただき、日程調整をさせていただきたいと考えてございます。以上でございます。

○平本会長

ありがとうございます。今後のスケジュールにつきましてご説明がありましたとおり、部会を2回開いて、8月頃に中間取りまとめを行い、その後に更に重ねて部会を2回開き、11月～12月にかけて答申を行い、その後にパブリックコメントを経て、新計画を策定・公表されるスケジュールでこの協議会を進めていきたいという提案でございますが、何かご意見等ありますでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○平本会長

どうもありがとうございます。本日用意されている審議内容、議題は以上の3点でございます。皆様、大変活発なご意見・ご議論を頂きますとともに、非常に円滑な議事の進行にご協力頂きまして、ありがとうございました。以上をもちまして事務局にお返しいたします。

(閉会)

○事務局

本日は長時間のご審議、本当にどうもありがとうございました。準備不足ですぐにお答え出来なかった部分も沢山ございまして、申し訳ございません。

1点間違いがございまして、生活保護の割合ですけれども、市営住宅の世帯数に占める生活保護世帯の割合が18%です。市全体は当然一桁ですので、市営住宅の方が多ということになり、先程は間違いを言ってしまいましたので、訂正をさせていただきます。

それでは、以上をもちまして、第1回住まいの協議会を終了させていただきます。本日はどうもありがとうございました。