

第2回 札幌市住まいの協議会 民間住宅部会議事録

(1) 日時

平成28年7月5日(火) 15:30～17:00

(2) 場所

札幌市役所本庁舎 地下1階 1号会議室

(3) 次第

- 1 開会
- 2 審議
 - (1) 第1回民間住宅部会の質疑に対する回答について
 - (2) 第1回部会が出された意見について
 - (3) 民間住宅に関する今後の方向性(案)について
 - (4) 次回のスケジュールについて
- 3 閉会

(4) 出席委員

部会長	森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授
委員	岡田 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
委員	齋藤 寛子	公募委員
委員	高橋 聡	(社)全国賃貸住宅経営者協会連合会北海道支部事務局長
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

(5) 傍聴人

1名が参加(記者)

(開会)

○事務局

それでは、定刻となりましたので、第2回札幌市住まいの協議会民間住宅部会を開会させていただきます。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

今回は、民間住宅に関する今後の方向性について、ご議論していただくことを予定しております。

(資料確認)

○事務局

まず、本日使用いたします資料を確認させていただきたいと思います。

まず、次第がございまして、次に、資料1の座席表、資料2の民間住宅部会名簿、資料3の第1回民間住宅部会議事要旨、資料4の第1回民間住宅部会質疑等に対する回答、資料5の札幌市住宅マスタープラン見直し方針(案)、最後に参考資料としまして、第1回の市営住宅部会で使用した審議資料と最後に議事要旨をお付けしております。

資料に不足等はございませんでしょうか。

それでは、これからの議事進行につきましては、森部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(審議)

○森部会長

本日も、よろしくお願いたします。

それでは、早速、審議事項に入りたいと思います。

まず1つ目は、第1回民間住宅部会の質疑に対する回答について、事務局より説明をお願いたします。

○事務局

それでは、お手元の資料4、札幌市住まいの協議会第1回民間住宅部会の質疑等に対する回答をご覧ください。

ここにつきましては、前回の部会において保留した質問につきまして説明させていただきます。

まず、1番、老年人口におけるサ高住の供給戸数についてです。

図2になりますけれども、老年人口1,000人当たりのサ高住の戸数について、政令市との比較を行ったものとなっております。前回の部会におきまして、札幌市のサ高住の戸数が、政令市の中で最も多いことを示しておりましたけれども、老年人口当たりで比較した場合におきましても同様の状況となっております。

続きまして、2番、札幌市の人口動向の特徴についてです。

図3につきましては、近年の転入超過数の推移を示しており、札幌市は赤色のデータとなっております。本市の転入超過数につきましては、近年は年間8,000人から1

万人程度で推移し、政令市の中でも上位に位置しております。

続きまして、2ページ目になります。

②道内間での移動における転入超過数になりますが、図4及び図5に示しますとおり、札幌市は転入超過数及び転入超過数の人口に対する割合ともに道内市町村で最も多くなっている状況です。

続いて、3ページの③都道府県人口に対する人口割合についてです。

図6にあるシェア率につきましては、札幌市は、平成22年度、平成42年度の予測値ともに比較的高い割合となっております。また、図7にある平成22年、平成42年のシェア率の変化を見ますと、札幌市は4.3ポイントの増加となっており、政令市の中においても最もシェア率が増加する見込みとなっております。シェア率を年齢別で見るときには、図9で示している老年人口が大きく増加する見込みとなっております。

続きまして、4ページの後半の3番のあんしん賃貸支援事業の取組状況についてです。

これまで、札幌市では、円滑な入居に向けた支援や入居後のサポートなどを行う居住支援団体の登録に向けた事前協議や、住宅を探している方に対してパンフレットやホームページなどによる周知を行ってきたところです。また、物件情報を紙媒体で準備しまして、窓口にお越しになった方にも物件の情報を提供できるようにしております。

なお、資料4の別紙として、あんしん賃貸支援事業の概要図を添付しておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

続きまして、資料4の別紙の2枚目のカラー刷りで両面印刷のものですが、こちらは、あんしん賃貸支援事業の居住支援団体の一覧を示したパンフレットとなっております。前回の部会で意見のありました相談室に関する事項ですが、札幌市障がい者相談支援事業の事業所の多くが居住支援団体として登録されている状況となっております。

札幌市障がい者相談支援事業とは、障がいのある方に対する情報提供や福祉サービスの利用に向けた援助を行う事業となっております。

また、今回の資料には記載していませんけれども、前回の部会の資料5で提示した省エネの整備状況のうち、二重サッシ、複層ガラスの定義と生活マナーに関する外国人のパンフレットについて口頭でご報告させていただきます。

まず、二重サッシ、複層ガラスにつきましては、グラフの根拠となる住宅・土地統計調査におきましては、二重サッシを外窓と内窓が二重または三重構造となった窓、複層ガラスの窓を、複数枚のガラスを組み合わせ、隙間に空気層をつくることによって、断熱効果を持たせた窓と定義しております。整備率につきましては、古いものを含めて、幅広い範囲のものが二重サッシや複層ガラスの窓に該当するものとなっております。

また、生活マナーに関する外国人向けのパンフレットにつきましては、生活マナーに特化したものではありませんが、本市での生活に役立つ情報を集めました「札幌市民便利帳」の翻訳版となる「くらしのガイド」を作成しまして、外国から来られた方へ提供を行っているところです。

以上が、前回部会で保留としました事項などにつきましての説明となります。

○森部会長

ありがとうございました。

それでは、今のご説明、回答についてご質問等がありましたらお願いいたします。

○畑山委員

資料4の別紙に北海道あんしん賃貸支援事業の居住支援団体の一覧がありますが、あんしん住まいサッポロの現在の取り組み状況として、あんしん賃貸支援事業の業者をホームページで確認して、ご相談者の方に情報をお知らせはしているのですが、それ以上踏み込んで事業者にご連絡などはしておりません。

○森部会長

補足説明の形で情報提供をいただきました。ありがとうございます。

そのほかいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○森部会長

資料4も、札幌の特徴的な点がデータとして非常にクリアに出ていたと思いますので、このあたりを踏まえた方針が重要になってくると思います。

それでは、次の審議事項に移りたいと思います。

(2) 第1回部会で出された意見についてです。こちら事務局から説明をお願いします。

○事務局

それでは、資料5の札幌市住宅マスタープラン見直し方針(案)をご覧ください。

資料5につきましては、左側に委員意見、その右側に見直しの視点及び見直しの方針を記載しております。まず、このうちの左側の委員意見について説明させていただきます。

委員意見につきましては、第1回の民間住宅部会、市営住宅部会それぞれでいただいた意見をまとめたものであり、文字が青のものにつきましては市営住宅部会、緑のものは民間住宅部会にて出された意見となっております。

大きく5つの項目にまとめさせていただいておりますが、1つ目の市営住宅の供給につきましては、市営住宅の今後の総量は、財政面などを考慮の上、将来的には減らしていく方向と思われ、今後は市営住宅をどのように減らしていくのかの検討が必要ではないか、また、郊外の団地につきましては、建替えという手法だけではなく、民間の空き家を活用するなど、ソフト面での支援も考えられるのではないかという意見が出されております。

市営住宅の入居に関する意見としましては、入居申込みのタイミングの柔軟化が挙げられており、ニーズ把握の面として、市営住宅入居者の居住実態を把握することで、今後の施策に反映できるのではないかという意見もいただいております。市営住宅の将来

的な総量抑制と連動し、民間住宅の活用を考えていく際に、民間賃貸住宅への入居には借金の有無が大きく影響することから、市営住宅の入居基準には、収入だけではなく、借金等も考慮すべきではないかという意見も出されております。

続きまして、2つ目の項目になりますけれども、民間賃貸住宅・空き家の活用促進についてですが、住宅セーフティネットについては、市営住宅だけではなく、例えば市営住宅の借り上げ化など、民間賃貸住宅を活用しながらの構築が求められるのではないかという意見をいただいております。

民間賃貸住宅の活用促進の観点におきましては、借りる側だけではなく、貸す側の視点にも立ったリスク軽減に向けた取組の検討が必要ではないか、また、あんしん賃貸支援事業については、北海道との連携強化や情報提供手法の充実、支援対象の検討が必要ではないかという意見のほか、住宅エコリフォーム補助制度を民間賃貸住宅のオーナーが利用するにあたって、あんしん賃貸支援事業で紹介できる住宅とのマッチングに向けた見直しや、事業のPR強化が必要ではないかという意見をいただいております。

情報提供の観点につきましては、情報を求める方の状況に応じた提供方法の検討や、情報を必要とする方が適切な情報を得られるようなマッチング支援の検討が必要ではないかという意見もいただいております。

次に、サービス付き高齢者向け住宅につきましては、将来的な方向性を整理する必要があるのではないかと、空き家の活用に向けては、福祉用途など、他用途への転用も含めて有効活用していく視点が大切ではないかという意見をいただいております。また、特定の地域に特定の階層が集中することによりまして地域格差が生じないような配慮が必要ではないかという意見もありました。

続きまして、3つ目の項目の分譲マンションへの対策につきましては、分譲マンションのオーナーに対しまして、マンションの老朽化対策の必要性を、受け身の体制ではなくて、積極的に伝える必要があるのではないかといった意見がありました。

続きまして、4つ目の項目のより豊かなコミュニティの形成につきましては、市営住宅の位置づけのままで、空き室を民間に貸し出すとか留学生の住まいとして活用するなどの多様な使い方ができないかという意見や、市営住宅の入居においては、高齢者と若者の双方がメリットを享受できるような仕組みを考えるとよいのではないかと、また、ハード面の視点だけではなく、地域とのつながりなど、ソフト面の視点も含めて考えることが必要ではないかという意見をいただいております。

最後の地域の状況に応じたまちづくりにつきましては、大規模な市営住宅団地に生活利便施設があれば入居の促進につながっていくのではないかという意見があったほか、まちづくりに関しまして、他部局と連携をしていくことが望ましい、また、寒冷地特有の生活に配慮した居住環境の確保が大切ではないかという意見をいただきました。

以上が、第1回部会での委員の皆様よりいただきました意見のまとめとなっております。

○森部会長

ありがとうございました。

それでは、資料5の左3分の1くらいの内容についてご確認をお願いいたします。

前回の第1回部会で出てきた内容ですが、特に我々は緑色の文字で表示されています民間住宅部会のところとして、おおよそ意見として出ていると思いますが、改めて見ていただいて、こういうところが落ちているのではないかなどお気づきの点がありましたらぜひお願いいたします。

(「なし」の声あり)

○森部会長

ありがとうございます。

続きまして、審議事項の3つ目です。

資料5の右側に当たる民間住宅に関する今後の方向性(案)について、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

引き続きまして、資料5の札幌市住宅マスタープラン見直し方針(案)をご覧ください。

今回、提示しております見直し方針(案)は、第1回部会でいただいた意見を踏まえて、前回提示した方針(案)を再検証の上、中央の縦書きで示している目標ごとにまとめたものとなっております。

なお、このたびの見直しにあたりましては、現時点で目標の大幅な変更を想定していないことから、ここでは、現マスタープランに掲げております目標をそのまま記載しているところです。

それでは、見直しの視点及び見直しの方針について説明させていただきます。

まず、目標1、住宅確保要配慮者の居住の安定確保についてです。

ここでは、上から順番に、市営住宅の供給、住宅セーフティネットの充実、市営住宅入居制度の適切な運用、情報提供の充実を視点として掲げております。

視点の1つ目の市営住宅の供給につきましては、現状維持から将来的な総量抑制に向けた取組を大きな方針としております。市営住宅の将来的な総量抑制に向けまして、人口構造の変化や財政的制約などを踏まえた頭出しを行いまして、維持更新計画の策定に向けて、住棟の長寿命化や年間事業費の平均化など、その手法について検討していくこととしております。

視点の2つ目の住宅セーフティネットの充実につきましては、市営住宅と民間住宅の双方による住宅セーフティネットの充実を大きな方針としております。市営住宅、民間住宅双方の活用を図ることで、住宅確保要配慮者に対してより一層充実した住宅セーフティネットを構築することとしまして、民間賃貸住宅については、セーフティネットという観点やさまざまな住まい方を考慮しながら、どのように活用すべきかを検討するこ

ととしております。このほかに、サービス付き高齢者向け住宅については、提供に対する支援や質の確保に向けた取組を検証、継続し、災害の観点におきましては、災害時に備えたマニュアル整備などにも取り組んでいくこととしております。

続いて、視点の3つ目の市営住宅入居制度の適切な運用につきましては、住宅確保の必要度に応じて市営住宅が適切に提供される仕組みづくりを大きな方針としております。入居や退去の適正化に向けての規定整備や手続の見直しについて検討するとともに、入居者選考の諸要件などの見直しについて検討することとなっております。

続いて、視点の4つ目の情報提供の充実につきましては、より効果的・効率的な情報提供手法の構築を大きな方針としております。情報の提供にあたっては、さまざまな立場や状況に対応した多様な情報提供方法について検討することとしております。北海道あんしん賃貸支援事業につきましては、課題の整理、事業のあり方の検証、事業の実施主体である北海道との連携強化、また、民間住宅の住み替え促進に向けた支援制度につきましては、普及方法などの検討を実施することとしております。

次に、目標の2つ目の安心して住み続けられる住宅ストックの形成についてです。

ここでは、上から順に、住宅ストックにおける質の向上、市営住宅の再生、分譲マンションの維持管理を視点として掲げております。

視点の1つ目の住宅ストックにおける質の向上につきましては、良質な住宅ストックの形成に向けた取組を大きな方針としております。民間賃貸住宅の活用にあたって求められる質について検討し、また、良質な住宅ストックの活用策を検討していくこととしております。これまで実施してきました環境配慮やバリアフリー化、耐震性の確保などの取組につきましては、事業を検証しながら、今後も引き続き実施していくこととしております。また、住宅の性能を評価する制度につきましても、情報提供方法の見直しを図っていくこととしております。

視点の2つ目の市営住宅の再生については、将来的な総量抑制の方向性を踏まえた維持更新を大きな方針としております。安全で安心な市営住宅の確保に向けまして、建替え・改修の実施にあたっては、先ほど説明した市営住宅の将来的な総量抑制の方向性も踏まえまして、年間事業費の平均化などを考慮して計画的に取り組んでいくこととしております。

続きまして、視点3つ目の分譲マンションの維持管理につきましては、維持管理や今後本格化する更新需要に向けた対策を大きな方針としております。昨年度に実施しました分譲マンション管理実態調査の結果を踏まえまして、問題点の把握、整理を行うほか、分譲マンションの維持管理や老朽化対策などの情報提供と、より効果的な支援策を検討することとしております。

最後に、目標の3つ目の安心・快適に住み続けられる住環境の形成についてです。ここでは、地域コミュニティとの関わりと都市づくりとの関わりを視点として掲げております。

視点1つ目の地域コミュニティとの関わりにつきましては、コミュニティ活動の維持・活性化を支える取組を大きな方針としております。住宅市街地でのコミュニティ形成、活性化を支援する取組につきましても情報提供を行っていくこととし、市営住宅入居者の良好な自治活動の維持に向けまして、高齢者、若年者の双方にとって効果的である仕組みを検討することとしております。空き家の活用に向けましては、住宅セーフティネットやコミュニティ活動と連動した多様な活用方法を検討していくこととしております。

視点の2つ目ですが、都市づくりとの関わりについては、よりよい都市づくりに向けた取組を大きな方針としております。市営住宅の余剰地をより効果的に活用できるよう、福祉、まちづくり施策などとの連携を強化し、市営住宅の建設時には、引き続き、まち並みとの調和に配慮していくこととしております。また、まちのルールづくりにつきましても、引き続き支援を継続していくこととしております。

資料5の説明は以上になりますが、今回の議題につきましては、民間住宅に関する今後の方向性となっております。今回の部会におきまして、民間住宅につきましても見直しの方針（案）をおおむね固めていただきまして、次回の第2回協議会におきましては、両部会で議論された見直し方針（案）をもとに横断的にご議論いただきたいと考えております。今後、この方針（案）をベースとして見直しを進めていきますので、修正すべき方針や新たに打ち込むべき方針などがなければ、また、この方針で見直しを進めてよいかといった観点で、今回、ご意見をいただければと考えております。

ご審議のほどをよろしくお願いいたします。

○森部会長

ありがとうございます。

それでは、項目の数が多いこともあるので、段階を踏みながらご意見を出していただきたいと思っております。

まず、資料5の真ん中の一番大きな見直しの視点です。右側の方針は、その視点をもって具体的にどうすべきかという話ですので、まず、大きなこの視点のところに關してご意見をいただきたいと思っております。

具体的には、上から3つほど大きくカテゴリーが分かれていまして、住宅確保要配慮者の居住の安定確保、安心して住み続けられる住宅ストックの形成、安心・快適に住み続けられる住環境の形成ということから矢印があつて、赤で4つ、オレンジで3つ、黄色で2つの視点が挙げられております。これに關しては、先ほどご説明の中で、現住宅マスタープランの視点を踏襲してという説明だったと思っておりますけれども、それでよろしいですか。

○事務局

目標の部分についてです。

○森部会長

目標の大きなところについてですね。こちらの赤とオレンジと黄色に関しては……。

○事務局

かぶる部分もありますけれども、今回、新たにカテゴリーしている形です。

○森部会長

今の大きな目標の3つのところと、赤、オレンジ、黄色のボックスのところ、まず、この見直しの視点についてご意見等がありましたらお願いします。

○奈良委員

真ん中の一番下の分譲マンションの維持管理についてですが、上の市営住宅、そして2つ目の住宅セーフティネットの中には民間賃貸住宅があって、基本的に賃貸の住宅のことを言っていると思うのです。それに対して、同じ大きさで、分譲マンションは個人の所有で個人財産になるわけですが、それがここに並ぶのは違和感があります。もとななる国の決まりがそうなっているのかしれませんが、ちょっと違和感があり、これだけは個人の財産のことを言っているなという印象を受けています。

○森部会長

ありがとうございます。

適切なお指摘かと思えます。恐らく、カテゴリーの次元が違うといえますか、分譲マンションだけがすごく個別具体的な項目になっているのではないかと。もしそれでいくなれば、分譲マンションあるいは戸建ての所有している住宅もひっくるめて、賃貸的なものと所有しているものみたいなカテゴリー、その中に分譲マンションも入っているという形の整理が妥当だと、今の奈良委員の指摘を受けて私は思いました。

そういう形でいきますと、維持管理の方針について、分譲マンション以外の住宅に関する記述も入ってきたほうが厚みが増すのではないかとのお話かと思えます。

○奈良委員

付け加えると、住宅のストックにおける質の向上の中に、良質な住宅ストックの活用施策が入っているのですけれども、これは個人の財産である戸建て住宅も含むと思いましたが、取り上げ方の大きさの違いですね。

○森部会長

非常に有益なお指摘だと思えます。

今のご意見を踏まえまして、1つの方針としては、住宅ストックにおける質の向上というのは、住宅のストック自体の性能を向上していくということと、もう1つは、適切に所有し続ける、維持管理をしていくというように、どちらかという所有者の目線に立ったときのサポートや必要事項が出ていくのがいいと捉えました。

これに関しましては、ほかの委員はいかがでしょう。

確かに、ここだけ個別的な項目が出ていると思えます。現状として、分譲マンションの維持管理に関しては、もう少し大きな戸建ての所有の住宅も入るようなタイトルにさせていただいて、後ほど方針のところ、こういうことも追記したらいいのではないかと

いう議論をさせていただこうと思いますが、そういう形でご検討いただくことでよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○森部会長

ありがとうございます。

そのほかはいかがでしょうか。

上の3つに関しては、踏襲しているということなので、見直しができないのかもしれませんが、真ん中の安心して住み続けられる住宅ストックの形成とその下の安心・快適に住み続けられる住環境の形成は、頭についてくる形容詞がほぼ同じような感じがしています。そして、中身を見ていくと、真ん中のオレンジの部分は、ハードの性能的なものを指している項目が多いと思います。例えば、バリアフリーの話や長寿命化の話、耐震性といったことで、わかりやすく文章を区別するのであれば、真ん中の目標の「安心して」は「安全に住み続けられる」と書いたほうが中身と整合がとりやすいという印象は受けました。3つ目は、地域とのコミュニティや、社会的な側面を含めてもということで、安心・快適ということでイメージしやすいところがありますが、少しそのような印象を持ちました。

今の私の意見に関して、もしご意見がありましたら、ぜひ出していただきたいと思います。別に現状でも特に支障はないと思います。

○事務局

目標につきましては、一旦、仮置きで現住宅マスタープランの記載のままとなっておりますので、こちらについても見直しは可能となっておりますので、意見はいただきたいと思います。

○事務局

大きな方向性としては、今、立てている目標がずれていないだろうということで、3つ同じ視点を使っておりますが、今ご説明させていただきましたとおり、もう少しわかりやすいように整理するとか、そういうご意見があれば改めて検討させていただきたいと思います。

○森部会長

カテゴリー的には、一番上の住宅確保要配慮者の居住の安定確保ということで、割と人の支援にウェイトがあるようなカテゴリーだと思うのです。真ん中のほうは、ハードにウェイトを置いたような項目です。一番下が社会的な項目です。ざっくり言うと、人、物、社会のような感じだと思うのです。そういうときに、安心してということに関して支障はないのですけれども、もう少しストレートにイメージしやすいということでいくと、住んでいるハードは広い意味での安全性があるのかという話にするのも一案かと思えます。これは、ご提案ということでご検討いただければと思います。

そのほか、見直しの視点に関していかがでしょうか。

○岡田委員

前回の部会でそこまで議論されなかったのですが、空き家の活用促進ということで、それが良質な住宅ストックにつながっていると思いますけれども、一方で空き家の問題があります。誰が管理しているのかよくわからず、草がぼうぼうだとか、どんどん朽ちてきているとか、防火、防犯という意味合いで、その周りに住む人たちは心配している部分があると思います。

これは、マスタープランに、良質な住宅ストックということでは入ってくると思いますが、空き家が放置されないような対策についての話が入る余地はあるのかどうかと思っていました。

○森部会長

ご意見ありがとうございます。

実は、私も同じようなことを思っておりました。地域における安心あるいは快適といったことには、防犯的観点が大事になります。札幌市の最近の取組ですと、やはり空き家関係のことをされていますので、今、岡田委員からご指摘、ご提案がありましたように、具体的には空き家に関することを絡めながら、防犯的な視点を少し入れることはできないか。

今のご意見を踏まえますと、例えば、一番下の都市づくりとの関わりや地域コミュニティとの関わりですね。都市づくりという割と大きな意味での快適性、安心感を入れるということで、この項目の中の都市づくりという表現をもう少し具体化して検討することで、防犯的側面を入れていくというのは必要ではないかと思いました。

○事務局

空き家に関しましては、現在、空家等対策計画を策定しております、その中で、壊れてしまいそうな空き家の対策や空き家の活用、また流通を含めた内容となっております。住宅マスタープランも他の計画と連携しながらやっていくことになると思いますので、今の話ですと、空家等対策計画と中身が重複する部分があると思いますので、そのあたりは整理して、その計画とも連携しながら住宅マスタープランの見直しを進めていくことを考えたいと思います。

○森部会長

ありがとうございます。

この方針に絡んでくると思いますが、この見直しの視点の中で一番相性が高いのは都市づくりとの関わりのところだと思います。空家等対策計画のポイントを少しここに絡めるような形で、都市づくりとの関わりの項目のところ、今の空き家の管理を計画的にやっていくことで、地域の安全性や防犯を高めていくことを意識しましょうという項目が入ってくると、よりよい都市づくりに向けた取組ということでフィットしてくると思います。ご検討いただければと思います。

それでは、ひとまず、見直しの視点に関しては、今言った意見を踏まえて検討いただ

くことで進めるということによろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○森部会長

それでは次に、右半分ぐらいの見直しの方針のところでは、公営住宅のうちの市営住宅のコンテンツの主たるものがいくつかあると思います。我々民間住宅部会も決して市営住宅の話が無縁ではないのですが、まずは民間で関係してくる項目を重点的に議論させていただいて、その後、全体的な意見をいただく形にしたいと思います。

それではまず、見直しの視点の赤の2つ目、上から2つ目ですが、住宅セーフティネットの充実についてです。方針としましては、市営住宅と民間住宅の双方による住宅セーフティネットの充実ということで4項目を挙げていただいています。まず、この点に関して、ご意見、ご提案がありましたらお願いいたします。

○畑山委員

サ高住に関して、上から3つ目の住宅の提供に対する支援及び質の確保に係る取組の検証、継続というところでは、情報提供にも関係するのですが、先日、80代の男性の方が相談にいらっしゃって、サ高住に入居しているのだけれども、そこに介護事業所も入っているの、ここで排泄のことなども全部やってもらえると思っていた。しかし、排泄のことはできないということでトラブルになっていて、そこから出たいというご相談だったのです。

いろいろとお話を聞いてみて、サ高住は、賃貸契約と、生活相談サービス・見守りのサービス契約のほか、介護認定を受けてから介護事業者との介護契約があり、契約が3つになっていて、排泄サービスについては介護認定されてから受けられるようになるので、相談者の方の場合、排泄サービスを受けられる状態ではないのですよというお話をしていました。1時間くらいお話をして、ようやく理解していただきました。

そのときに思ったのですが、はなから事業者に対して不信感を持っていて、事業者もそういうことを言っていたのだけれども、何を言っているのかよくわからないとおっしゃっていました。そのときに、的確に説明をして、この方はこういうことで行き違いのことを思っておられますということを申し出すというか、仲裁機関のようなものがあればいいなと思ったのです。

あんしん住まいサポートは、高齢者のご相談をお受けしているのですけれども、事業者に申し出をする権限などは何もないので、こういう方がこういうことをおっしゃっていますということは申し出ていません。ただ、今後、サ高住もどんどん増えていきますし、サ高住自体のトラブルというよりは、高齢者の方が理解することが難しいことによるトラブルも多いと思われるので、その辺も仲裁するような機関があれば、サ高住の品質も向上していくのではないかと1つの提案です。

○森部会長

ありがとうございます。

非常に大事なご指摘だったと思います。今日ご意見をいただくことは難しい話があると思うのですが、見直しの方針のレベルの記述と、具体的な項目の記述といった段階があるかと思しますので、今言ったような話がもう少し読み取れるような文言で、サービス付き高齢者住宅の提供に関する支援及び質の確保を工夫できるといいのではないかという印象を持ちました。

また、今ご意見をいただいた中で私がふと思ったのは、入居者側の人に対しての支援、観点がすごくあると思うのですが、業者サイドに対する支援の視点があってもいいのかなと思いました。入居者の方が不信感を持たれているというのも、事業者からすると、もう少し学習していれば、入居者とのコミュニケーションができていたかもしれません。また、事業者にとっても、意識のレベルの違いや持っている情報の違い、あるいは担当者の知識や技術の違いもあるので、仲裁的な機関というのは、何か問題になったときに必要かもしれませんが、その手前での事業者に対しての一定の指導と言うと上から目線ですけれども、何らかの学習であったり、能力を高めるような機会の提供というところがあるといいなと思いました。

○畑山委員

事業者も、この方はどういうところがわかっていないのかがわからなくて、初めからお互いにボタンのかけ違いになっているのです。例えば食事なども、熱が出ているのに食事を部屋まで運んでくれないといった苦情があったとして、サ高住は賃貸契約でサービス契約にそこまで入っていないことを説明したとしても、そのサ高住はだめだと高齢者の方は思ってしまうのです。もちろん、サ高住によっても違いまして、そういうサービスを行うところもありますけれども、そのあたりをわかりやすく説明をすることが必要だと思いました。

○森部会長

そうしたことを含めて、事業者側とのギャップを埋めていく形で、事業者に対しての支援、バックアップ、あるいは相談みたいなものを含めて書くことができればいいかなと思いました。

私の専門は建築ですが、例えば、建築士の方々が公共建築の仕事をとるときに、CPDというものがあります。学会に参加したり講習を受けることによってポイントがついて、そのポイントが加算されることによって公共の仕事がとれるといった制度があります。実務をされている方で、現場でいろいろ知っていることが多いと思うのですが、それにプラスアルファで、学習機会といいますか、情報を得る機会という仕組みもあると、サ高住などの民間サービスも充実してくるのかなと思いました。

そのほかいかがでしょうか。

○高橋委員

畑山委員のお話と似ているのですが、住宅セーフティネットの充実ということで、4番目のマニュアルの整備など、災害発生に備えた仕組みづくりとあります。我々の協会

の中でも、3. 1 1の東北の地震のときに、民間賃貸住宅を仮設住宅として提供するのに、政府のほうで公認されるのに3カ月くらいかかって、被災者は大変な目に遭っていました。その後、広島で土砂災害が起き、この間の熊本の地震では、その経験をもとにして、7日間で民間賃貸住宅の仮設住宅ということですぐに処置ができました。こういうものは、なかなか理屈どおりにいかなくて、マニュアルを事前に作っておいてもそのようにならないのです。

私どもは、3年前に、北海道の高橋知事とお会いしまして、災害時に空き室・住宅を提供しますということで道とは締結しているのですが、事前のマニュアルは用意しておいたほうがいいと思います。市と県と国との連携がめちゃくちゃ、被災者はものすごく苦労しています。現状でも熊本はまだ大変な状況です。これは、札幌でもないとは限らないので、事前に仕組みづくりをもう少しできたらいいのかなと思います。

○森部会長

ありがとうございます。

関連して、マニュアル整備の言葉が何のマニュアルを指すのかがわかりにくかったです。そういった災害時における住まいの確保、応急仮設住宅プラスアルファみたいなマニュアルなのか、入居者にとっての防災とか避難マニュアルなのか、このマニュアルの指す内容がわかりにくかったです。そういうことを、今のご意見を踏まえながら具体的に書いていただくとわかりやすいと思います。

○事務局

ここは、仮設住宅の整備などをイメージしておりますので、書き方は工夫とさせていただきます。

○森部会長

よろしく申し上げます。ありがとうございます。

住宅セーフティネットの充実に関しましては、そのほかはいかがでしょうか。

○奈良委員

見直しの方針で、文言の話ですが、2つ目は活用方法の検討、3つ目は取組の検証、継続、最後は仕組みづくりで終わっています。例えば、仕組みづくりが見直しの対象ということなら、検討を見直すのか、活用方法を見直すのか、一番上の薄緑にある見直しの方針のラインで、ほとんどが検討なのですけれども、下のほうに行くと検証、継続というものもいくつかあります。これは、それぞれどういったイメージで書かれているのかがわからなかったのです。

○事務局

検証、継続と書かれているのは、これまでも取り組んできているものです。例えば、サービス付き高齢者向け住宅や、事業名で言うと札幌市のエコリフォーム補助とか、バリアフリーとか、断熱性向上に向けた補助などをこれまでやってきて、単に継続することではなくて、一旦、問題がないのかという観点で検証した上で継続していく必

要があるものを、検証、継続という表現にしております。

それから、検討というのは、これまでもやってきた部分もあるのですけれども、改めて見直す必要はあるのではないかというもので、継続よりはもう少し深く検討しなければいけないところをそう表現しています。

ただ、若干わかりにくいところもあろうかと思しますので、言葉については改めて見直して整理させていただきたいと思います。

○森部会長

最後の災害発生に備えた仕組みづくりというところは、この仕組みづくりも含めて、動詞的に終わらなければいけないと思います。見直しなので、どうするという形です。検証、検討というのは、これでいいと思うのですけれども、見直しとしてどうするという動詞の表現をもう少し精査していただくことをお願いします。

奈良委員、それでよろしいでしょうか。

○奈良委員

はい。

○森部会長

住宅セーフティネットに関しまして、ほかにいかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○森部会長

それでは次に、1つ視点を飛ばして、情報提供の充実についてご意見をいただきたいと思います。方針としましては、より効果的・効率的な情報提供手法の構築として3点挙げられていますが、この方針についてご意見をお願いいたします。

○岡田委員

これは、誰が情報提供をするかによって相当変わってくると思いますが、その辺がこれでは明確ではないと思います。まだそこまで検討できていないのだと思いますし、事業者サイドで、協議会のような場で発信をするのか、行政が発信するのか、第三者が発信するのか、ユーザーが発信するのか、それによって変わってくると思いますが、借りる側が参考になる情報を提供できるような発信の仕方があるといいなと思います。よろしくをお願いします。

○森部会長

そのとおりかと思えます。これを今の文章のまま理解すると、札幌市が主語で情報提供しますという形で理解されるのが通常かと思えます。今、岡田委員からご指摘があったのは、具体的に見ていくと、必ずしも札幌市が主体的ではないことも書いているということだと思います。このあたりを、市が率先してやっていく項目として書いていくような形にするのか、いろいろな立場の方、民間の方々も含めての情報提供ということなのか、この姿勢については事務局としてはどのようにお考えでしょうか。

○事務局

基本的には、札幌市からどういう情報発信をできるかというところが主体になるかどうかと思います。ただ、今のご意見にありましたように、確かに札幌市だけではということもあろうかと思いますが。書き方はもう一度検討させていただきますが、基本は札幌市といったようにご理解いただければと思います。

○森部会長

札幌市が直接的、間接的に働きかけて情報提供を充実していくという姿勢であるということですね。

○岡田委員

福祉のほうも、利用者のサービスの選択に資するためということで情報提供をしていますが、結局、行政なり第三者的なところで発信する情報は、私が見ても、いいのかわいのが全然わからないもので、当たり障りがなく、いいことしか書いていません。都合が悪いことや、利用者からどういう苦情があったのかが全く触れられていません。ボリュームとしては膨大な情報が出ていますけれども、現地に行かないとわからないような情報が載っていないです。恐らく、行政的に出すと、こんな情報を載せられたら困るといった感じで載せられない情報もいっぱい出てくると思います。ですから、本当に事業者、民間の業者から中立な立場で、なおかつ自由に発信できるような立場の人でないで大変かなと思っています。

○森部会長

今ご意見をお聞きしながら思ったのは、もう少し踏み込んだ表現として、市民にとって実用的でわかりやすい情報環境をつくるという項目が入ってくると伝わると思います。これは、今、ぱっと出てきたフレーズなので、ご意見をいただきたいと思います。

○高橋委員

4番目の情報提供の充実に関しては、前回も同じことを言っていますけれども、NPO法人あるいは管理会社もそれぞれの立場でいろいろな発信をしています。でも、基本的には、ポータルサイトの利用と受付の文書作成だけでは、こんなに格好いい言い方をしても、現状では絶対に周知はできません。ですから、私は何回も言っているのですが、札幌市の広報誌を使うとか、もっと広範囲に周知できる媒体を使うべきです。現状のポータルサイトだけの周知では、全く情報提供の充実になっていません。前回も同じことを言っていますけれども、ここは本当にきちんとやらないとだめですね。入居者の目線に立たないとだめだと思うのです。

○畑山委員

今回、7月の広報に、軽費老人ホームの入居者募集の記事が載りました。今回、ここで討議しているのは、高齢者の住まいに関して言うと、市営住宅と、あんしん賃貸とサービス付き高齢者向け住宅が主になっていますが、サ高住に入れるほどの資力がないけれども、（身の回りの事を自分で出来る方が入れるところに）軽費養護老人ホームとケアハウスというものがあります。今日は札幌市内の施設の一覧をお持ちしたのですけれ

ども、一般の方に、どこにどういうものがあるって、いくらくらいで入れるかという情報が行き渡っていないように思います。

市に問い合わせますと、軽費老人ホームのホームページに入居者募集の案内が出ていますということなのですが、直接、その施設に問い合わせると、空き情報を全て載せているわけではないとおっしゃいます。軽費老人ホームなどのほかに支援ハウスというものも市内に4カ所ほどあり、あんしん住まいサッポロの相談に見えた方で、本当に収入が7万円以下しかないとか、ある一定の収入以下であれば、家賃はゼロ円で、管理費と光熱費の実費のみで入居できるのです。また、そこは空き室が3つもあったのです。しかし、そういう情報がなかなか行き渡っていないのです。

ここの部会で、情報提供の充実というところに軽費養護老人ホーム等のことが入るのかどうかは別にして、今回、広報にも載りましたし、いい情報なので、その辺を皆さんにもお知らせできる方法はないかなと思っております。

○森部会長

今、お2人の委員から具体的なお指摘がありました。それらを踏まえると、先ほど私も少しコメントさせていただきましたけれども、やはり市民目線での有益な情報がすごく大事になってくると思います。例えば、先ほども言いましたが、市民にとって実用的でわかりやすい情報の伝達手段の検討という項目が1つ入ってくると、今言ったようなことが具体的な内容として絡んでくると思います。

○畑山委員

区に行けば空き室の状況がわかるとか、どこにどういうものがあるとか、そういう情報をお入れいただきたいと思っております。

○森部会長

それらをまとめた形の方針としては、今言ったような内容になってくると思いますが、ご検討いただければと思います。ありがとうございます。

情報提供に関して、ほかによろしいですか。

(「なし」の声あり)

○森部会長

それでは次に、2つ目の視点のオレンジの部分に移ります。

1つ目は、住宅ストックにおける質の向上です。良質な住宅ストックの形成に向けた取組ということで5つ挙がっております。これに関しまして、ご意見がありましたらお願いいたします。

基本的にはわかりやすいハードの話かと思っておりますので、ある一定の項目に関しては押さえることができているかと思っております。

○奈良委員

バリアフリー化、耐震性の確保というところに断熱性能ということに関しての言葉が入ってもいいと思えました。札幌市エコリフォーム補助制度でも断熱性能をアップして

という項目があったと思いますので、それをどこかに入れてもいいのかなと思いました。

○森部会長

このあたりは、もう少し整理してもいいかもしれませんね。環境配慮であったり、住宅の性能などいくつか重なってくるものがあると思います。項目的に、今の断熱性能の話も含めて、文言と項目の整理をご検討いただきたいと思います。また、性能評価と性能表示みたいなことも大事になってくると思いますので、そういったことも含めてご検討いただきたいと思います。

そのほか、住宅ストックにおける質の向上に関しまして、いかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○森部会長

それでは、1つ飛ばしまして、今、現状として、分譲マンションの維持管理となっています。先ほどの賃貸との関係では、特に分譲マンションの問題はすごく大きい問題だと思うのですが、もう少し大きく捉えると、賃貸に対して、持ち家という話になってくると思いますので、所有している住宅の維持管理のカテゴリーに置くというのが一案かと思っています。そのほかの維持管理や今後本格化する更新需要の対象として、今、分譲マンションだけが書かれていますが、例えば、先ほども話題にあった空き家、空き地の適切な維持管理みたいなところは、空家等対策計画と絡めながら項目として入ってくると、いわゆる戸建て住宅の持ち家も視野に入ってくると思いました。

それらを含めまして、委員の皆様からご意見、ご提案がありましたらお願いします。

○岡田委員

これはずれるかもしれませんが、ニュースなどでよく聞くのは、建替えや大規模修繕をする場合に、住民の何分の1以上の賛同がないとできないということで、管理組合もかなりご苦労されていることがあると思いますが、それを側面的にサポートする機関や専門家はいるのでしょうか。そういうのがあるといいのかなと思いました。

○森部会長

管理組合は入居者で構成されたものですが、そもそもマンションが出来上がるときに、入居者だけでつくるのではなく、デベロッパーなり不動産会社なりもいるので、会社がサポートをしている形式をとっているところもあると思います。ただ、その方々が権限を持っているわけではないので、やはり管理組合の運営支援の視点はこれから重要になってくると思います。

お年寄りが増えてきて、管理組合の総会に出ていくのも大変な人たちが増えてくるということはあると思いますので、そもそも管理組合の運営支援が大事になってくると思いました。それを戸建てのほうに広げていくと、次のコミュニティにも関係するかもしれませんが、例えば町内会というのは維持管理においても大事になってきます。空き家対策の除却の補助にしても、地域連携型の除却は町内会等の地域の組織が活用するという話になっていますので、管理組合の運営支援という項目が入るのであれば、町内会の

支援も入ってくれるのかなと思います。

○事務局

マンションに関しましては、北海道マンション管理組合連合会に我々から委託しまして、技術的なことなどに対応する相談窓口を設けていただいて、かなりの利用がなされております。そちらに行って相談を受けるということになっているのですが、ほかにどのような手が打てるのか、マンションの管理組合をどう支援していくかということは今後検討課題かと思っています。具体的に進める中で、何ができて、何ができないのかという整理を今後していく必要はあると考えております。

○森部会長

既に取り組まれているのであれば、そういうものを検証して継続していくという形に絡めて書いていただきたいと思います。

私としては、持ち家、戸建て系の町内会も項目として挙げていただいたほうがこのカテゴリーが充実してくると思います。

そのほか、現案としては分譲マンションとなっています。いわゆる持ち家の維持管理に関してご意見がありましたらお願いいたします。

(「なし」の声あり)

○森部会長

それでは、大きな視点の3つ目、安心・快適に住み続けられる住環境の形成ということで、これらは守備範囲が広いので、両方とも関わってくると思います。まず、上の地域コミュニティとの関わりということで、コミュニティ活動の維持・活性化を支える取組と挙げられております。3点挙がっておりますが、この点に関して、ご提案、ご意見がありましたらお願いいたします。

○岡田委員

先ほど部会長が触れられている点ですが、市営住宅の部会では自治会活動について触れられていますけれども、前回、こちらの部会では町内会、自治会には余り触れられていなかったと思います。今、ご存じのとおり、一戸建て住宅が開発されたところでも高齢化が進んで、一方では、担い手がいないといった問題があります。その中で、本来であれば、若い人がどんどん流動的に住宅を借りたり住み替えていく形になればいいのでしようけれども、実際問題としてそれはまだ難しいと思っている中で、今、本当に町内会で何とかしてくださいというのは、かなり難しい問題です。

そうした中で、今、マンションの管理人の方がどれだけいるのかわかりませんが、私も昔、マンションに住んでいたときに、無料なのかは分かりませんが、一室に入ることによってマンション全体のことをいろいろと管理してくれる人がいたと思います。その町内会版といいますか、戸建て住宅版みたいな感じで、本当に単位町内会くらいで、ゲートキーパー、門番的に町内のことをいろいろお世話してくれる人が必要な時代になってきていると思うのです。そういうことを次にやりましょうというわけではないです

が、担い手といいますか、そういう人の配置も考えていかないと町内会を維持できない住宅地が出てくるのではないかと懸念しております。

○森部会長

今のご指摘も大変重要だと思います。今の項目は、住んでいる人に対しての支援という形だと思いますが、これからコミュニティ活動をより充実させていくためには、現状の組織やマンパワーでは厳しいということで、コミュニティを活性化するための担い手、人材をもう少し後押ししていくというような項目が入ってくると、より安心感が出てくる内容になると思いますし、時代を見据えている項目になってくるかと思います。

貴重なご意見をありがとうございます。

○齋藤委員

そういったソフト面というか、人の暮らしといった場面にこのマスタープランがどこまで入っていくのか、記載されていくものなのかが私はわからないのです。私は、知識も余りないので、しっかりとした発言ができないのですが、先ほどの分譲マンションの問題も、建ってしまうと風の向きが変わったり、日陰が多くなったりして、冬場の歩き方が変わってしまったりということがあります。また、マンションは買う方の自由ですので、どんな人が入るかはわかりません。ですから、高齢者のご夫婦世帯が多いところに子育て世帯が入ってしまったり、バランスがとれていないと、ラジオ体操もままならないという話を最近よく聞きます。まちづくりとなると、随分いろいろなところが含まれると思うのですが、このマスタープランでどこまで文字にしていけるものなのかというところが疑問です。

○事務局

今回、住宅マスタープランということで、基本的には住宅の視点から見たところがメインにはなりますけれども、今のご発言のように、例えばまちづくりやハード面の都市づくりなどは、住宅施策だけでは当然ながら賅い切れない分野かと思います。そういったところは、他分野でも計画をつくって取り組んでいるところです。例えば、市民活動や都市計画関係のところなどと連携して取り組んでいくことでまとめていくといった、そういう方向性を提示していくことになろうかと思います。

○森部会長

ありがとうございます。ご指摘のことはよくわかります。どんどん視野を広げていくと、いろいろ入ってきますので、住宅マスタープランということでいきますと、ある種のハードとしての住宅が多分に影響する、あるいは、それを考えることによって改善するであろう項目が一応の守備範囲になってくると思います。

先ほどの話で、私の専門の1つになってきますけれども、北海道の住宅の会議でもさんざんご提案しているのですが、HOAという組織が海外にあります。特に、アメリカ、ホーム・オーナーズ・アソシエーション、それを早く日本で実現すべきだということはずっと言い続けています。いわゆるマンションの管理組合と同じようなもので、住宅地

の管理組合のようなものです。実は、日本の町内会というのは、組織としてあるのですが、何の権限もなく、任意団体に近いところがあります。アメリカのホーム・オーナーズ・アソシエーションは、法人格を持っていて、みずから不動産を管理するのです。ですので、住宅地に空き家が増えてきたところは、これはもう潰れてしまって公共施設に変えよう、施設に変えようということを住民自身で決めていくという組織なのです。彼らのモチベーションは、それを積極的に運営していくことによって住環境がよくなり、不動産価値が上がるということなのです。

そのHOAを書いてほしいということではなくて、今の話の流れでいくと、今後、持ち家の戸建て住宅地なども、いかにマネジメントしていくかという体制づくりが非常に重要になるというご意見があったと思いますので、そのあたりを組み込んだようなことを、先ほどの維持管理のところ、あるいは地域コミュニティのところでも少し文言として表現できるという内容になってくるとと思います。参考ですが、ご検討いただければと思います。

最近、私の研究室の卒業生も、建築を学んでいろいろな分野に行っているのですが、ゲストハウスやホステルのプロデューサーになったりするのは、建物をつくるのではなく、そういったものを仕掛けて地域に働きかけていくようなことを仕事にやっているので、地域の資産マネジメントの人材は増えてきていると思います。そういったことも先取りしながら書いていくと、充実した次のステージになっていくと思います。

少し余談になってしまいましたが、地域コミュニティとの関わりに関しましては、よろしいでしょうか。

○畑山委員

提案です。

空き家の活用策について、今後、認知症予防や介護予防がすごく問題になってくると思うのです。地域包括支援センターは各10区に2個か3個ずつくらいあるのですが、その下に介護予防センターがあります。これは、各町内会等の会館等を利用して、月1回くらい、介護認定を受けないようにするための介護予防セミナーというものを開催しています。私も、時々、講師として派遣されて行くことがあるのですが、30人くらい集まって、皆さんで体操をしたり、いろいろなことをやったりするのですが、町内会の会館なのでお金もかかるし、高齢者の方にとっては歩いて行くのに遠かったりするので。そこで、もし空き家を利用することができれば、ボランティア団体の方と介護予防センターの方が一緒になって、脳活トレーニングとか、今すごく普及しているふまねっとという運動をしたりして、そこで100円くらいの参加費を取ってその光熱費等に充てたりして運営管理をしていければ、その情報発信にもなるし、地域の見守りにもなるのではないかと常々考えております。

○森部会長

ありがとうございます。

この方針では多様な空き家の活用策という表現をとっておりますが、今ご提案があったようなことや、そのほかにもいろいろなアイデアがあるかと思います。そういうことをイメージしながら押さえていくということが重要だと思います。今のご提案は非常に貴重なアイデアだと思いますので、発言記録として残していただきたいと思います。

それでは、最後に、都市づくりとの関わりです。先ほど、防犯的な観点も組み込んだほうがいいのかという話がありました。そのほか、ご意見、ご提案がありましたらお願いいたします。

○岡田委員

先ほどのコミュニティとどちらで発言したらいいか、ちょっと迷うところですが、きょうの新聞でもUR住宅が、昔あったサブセンターのところにコンビニなどを誘致してという形の話が出ていましたが、今、町内会の一戸建て住宅でも、買い物ができるところが近くになくなったとか、バスが通らなくなったとか、非常にご苦労されているところがあると思います。そこに住み続けるためには、インフラが保障できるような、あるいは確保できるような支援がないと、そのまちで住み続けられなくなるので、またどこかに移転せざるを得ないという問題が出てきているのではないかと思います。その辺を何とか工夫して検討できないかと思いました。

○森部会長

ありがとうございます。この2項目のどちらに入れるか、なかなか悩ましい話です。ほかの項目もそうだと思うのですが、このあたりはバランスが難しいですが、ぜひ、今、岡田委員からありました内容もご検討いただきたいと思います。最後のことは、守備範囲がどんどん広がっておりますね。

○事務局

今いただいたお話は、歩いて暮らせるまちづくりという形で、都市計画分野でも検討がなされております。ですから、先ほどのご説明と重複しますが、住宅マスタープランだけではカバーし切れませんので、当然、そういうところと連携してやっていかなければいけないのですが、住マス、プラスこの計画で網羅していくという方向で整理させていただきたいと思います。

○森部会長

例えば、特に住まいのトータルな住み心地とか質の向上を考えたときに、その他の都市マスなどとの連携を強化していくことが都市づくりかどこかに書いてあってもいいと思います。こっちはこっちという話はわかるのですが、今後、つながりは大事になってくるので、それを意識していきます、といったことが記載されていてもいいと思います。

そのほかはいかがでしょうか。

○奈良委員

改めて、この地域コミュニティと都市づくりという項目があるので、ちょっと戻って

しまうのですが、左側の真ん中の安心・快適に住み続けられる住環境ですね。これは、先ほども引っかかかっていて、この住環境という言葉は、室内環境なのか、都市環境なのかというふうに思っていました。これは、都市づくりという意味であれば、都市環境という言葉のほうが良いと思います。ここは、住宅一戸一戸ではなくて、もっと大きな集団としての居住地に対してのことだということで、住環境ではないほうが良いのかなと思ったのですけれども。

○森部会長

ここは、住マスということで住を意識されていると思います。また、都市環境というと、私は逆に違和感があって、都市ではないところはないのかという話になってしまって、田舎はどうなのだと。

○奈良委員

ですから、何がいいのでしょうかね。ちょっと気になると思いました。

○森部会長

住環境、居住環境、住まい環境、いろいろな言葉のバリエーションがあると思いますけれども、今、大事なお指摘だったと思うので、要望をもう一度ご検討いただくということにしたいと思います。

確かに、住環境と言うと、室内的なイメージを持たれる方がおられると思います。もう少し大きくするのだったら、住まいとしてもいいと思いますし、居住というふうにしてもいいと思います。難しいですね。

投げる形で申し訳ないのですが、よろしくお願いします。

○事務局

検討いたします。

○森部会長

そのほか、私は都市づくりとの関わりで1つ入っていてもいいと思うのは、市民にとってもう少し学習機会が得られるように、セミナーの開催など、市民の住まいづくり、まちづくりの学習機会を増やしますというものがあってもいいと思います。

やはり、日本は義務教育の中で住に関する教育があまりなくて、世界的に見て欠落している教育システムだと思うのですけれども、当事者の方々がいろいろ学んでいく機会は大変かと思しますので、そういうことを入れていければいいと思います。

先ほど、都市に関して否定的なコメントをしましたがけれども、ここの都市づくりに関してはそんなに否定的ではなくて、札幌市という大きなまちでいくと、やっぱり都市だという話だと思いますので、都市づくりということでもいいと思っています。

そのほかはいかがでしょうか。

○齋藤委員

確認ですが、先ほどおっしゃっていた防犯面のことも地域コミュニティや都市づくりの中に入れていいというお話になっていましたか。

○森部会長

話の流れ的には、防犯的なキーワードを入れながら、空き家の管理などを絡めるとい
いのではないかというお話だったと思います。やはり、今、空き家、空き地の問題は防
犯面ですごく大きな話になっていると思います。

それでは、スキップした項目もありますので、全体を通してご意見、ご提案がありま
したらぜひお願いします。

市営住宅部会は2回目を開催されたのですか。

○事務局

いえ、7月19日に2回目を予定しています。

○森部会長

民間のほうで割とたくさん出てきたなと思いましたので。

ほかによろしいですか。

○奈良委員

1つ情報提供となるのですが、空き家対策についてです。

建築指導センターの相談で、そういうふうになってしまうのかという認識を持った相
談がありました。親が亡くなって空き家になったので、空き家をまず解体して売りたい
と。その資金を出すのに、札幌市で空き家対策をやっているのだから、それも何かやっ
てもらえるだろうかという相談でした。空き家対策というと、自分の管理している、特
にお金に対して、補助してもらえればうれしいのだけれどもというしっかりした相続人
だと思うのですけれども、何をしてくれるのかという相談がありました。

空き家対策は、そのようにはっきりわかっている人に対してではなくてと、私の知っ
ている範囲ではご説明したのですけれども、情報の出方として、親の家が空き家になっ
たら何かやってくれるのだと思ってしまっている人もたくさんいるのかなと感じました。

○森部会長

あくまでも、空き家対策は、今言ったように、特定空家という話になってくるのです
けれども、とりあえず空いたら何かあるのではないかということですね。

○奈良委員

何かやってくれるのだと思っている人がいるのだなという、ただそれだけです。

○森部会長

ありがとうございます。

そのほかにかがでしょうか。

(「なし」の声あり)

○森部会長

それでは、今、資料5に基づきまして、見直しの視点、見直しの方針について議論を
していただきました。今後の方針案につきましては、今、委員から出てきました意見を
踏まえて、視点、方針ともにもう一度ご検討いただいて、整えていただくことにしたい

と思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、審議事項の3番目の今後の方向性について、今、議論が終わりました。4つ目の次回のスケジュールについて、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

本日いただきました意見につきましては、見直しの方針レベルで整理すべきものと、具体的に事業を進めていく中で整理、検討していくべきものがあったと思います。そのあたりを整理させていただきまして、まずは見直しの方針のところは、文言修正を含めて、改めてブラッシュアップしていきたいと思います。

この後、7月19日に市営住宅部会を開催しまして、見直し方針（案）に、市営住宅部会の立場からご意見をいただくこととなりますけれども、全体を通して、こちらの見直し案を再度作成し、事前に皆様にスケジュールはお伺いしておりますけれども、8月30日の午後3時半より、部会の意見をいただいて、改めて整理したものを全体でご審議いただきたいと思いますと考えております。よろしくお願いいたします。

○森部会長

次回の協議会の日程につきましては、8月30日火曜日の午後3時30分からとなっております。私も確認しましたので、ご出席をよろしくお願いいたします。

それでは、以上をもちまして、本日の民間部会の審議は終了いたします。

事務局にお返します。

（閉会）

○事務局

それでは、これもちまして、第2回民間住宅部会を閉会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。

以 上