

札幌市住まいの協議会

第1回 民間住宅小委員会 議事要旨

(1) 日時

平成21年12月22日(火) 10:00~12:00

(2) 場所

札幌市役所本庁舎 18階 第一常任会議室

(3) 次第

- 1 開会
- 2 委員長あいさつ
- 3 審議
 - (1) 現計画の検証と問題点の抽出について
 - (2) 民間住宅の現状について
 - (3) 次回のスケジュールについて
- 4 閉会

(4) 出席委員

委員長	杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
委員	大瀧 玲子	公募委員
委員	高橋 聡	(社)全国賃貸住宅経営協会 北海道支部 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 北海道支部 事務局長
委員	西原 桂子	NPO法人シーズネット
委員	平野 恵一	(財)マンション管理センター 北海道支部 事務局長
委員	持田 容子	(財)北海道建築指導センター 住宅相談室長

(5) 議事概要

(開会)

(委員長挨拶)

(審議)

民間賃貸住宅の空き家について

- ・現況データで全市の住宅の空き家率が13%と示されているが、民間賃貸住宅については、感覚的に20%はあると思う。
- ・民間賃貸住宅では、平成19年あたりに大量に建設された投資ファンドによる物件と、木造で20年以上経過した物件に空きが多い状況であると思う。
- ・市営住宅の申込みが多い一方で、安いものもある民間賃貸住宅の空き家率が高い。民間賃貸住宅の過剰供給が大きな原因ではないか。

- ・築 10 年以上の住宅は、風呂・トイレが一緒であったり、バリアフリー対応していません。入居者のニーズに合っていないのではないかと。10 年前くらいからの建物はほとんどバリアフリー化している。
- ・住宅の断熱性能は年々良くなっている。新しいものでなければ、入居者の確保が難しいのではないかと。空き家となっているのも必然だろう。
- ・民間賃貸住宅では、ファミリー向けの間取りの空き家は少ないと思う。市内の賃貸住宅はワンルームが多く、ファミリー向けの 2LDK などの間取りは少ない。

住宅確保要配慮者の住まいについて

- ・低額所得者の世帯数をみると、市営住宅の数が絶対的に不足しているのではないかと。
- ・民間賃貸住宅のあんしん賃貸支援事業への登録件数は少ないが、空室率が高く、オーナーは非常に困っているため、入居拒否はほとんどない。
- ・高齢者は 70、80 歳以上になると、亡くなった場合の問題などもあるので、入居拒否などの状況が異なるかもしれない。
- ・外国人は比較的保証人の確保に問題がなく、また、見つからない場合も家賃保証制度が充実しているため、特に問題は生じていないと思う。
- ・空き家はあるものの、高齢者のなかには身元保証人や緊急連絡先の確保ができないために住み替えられない人もいます。子どもがいない、あるいは、兄弟など親類が亡くなっているために、なり手がいないという方が多い。また、保証人等の居住地の限定(道内)や別世帯を条件にしている例もある。身元保証人や緊急連絡先を確保できない人への支援が不十分である。
- ・札幌では住宅確保要配慮者の入居を積極的に進めている事業者もいます。
- ・母子家庭や子育て世帯は、階下への騒音問題への心配から、木造アパートの 2 階に入居することは難しいことがある。
- ・所得の低い母子家庭と年金暮らしの高齢の親が同居することで、それぞれの経済的な負担を減らしたいという相談を受けることもあるが、世帯の人数が増えるので、ある程度の広さの家が必要となり、それもまた難しいという状況もある。
- ・高齢者の住み替え相談を受けているが、高齢者の所得の実態は、統計よりもはるかに少ないように感じる。持ち家を処分して住み替えたくても、住宅自体が老朽化していて改修しなければ売却できない、改修したくても費用がないといった理由で処分・住み替えができないケースもある。行政の統計ではわからない深刻な例がたくさんある。
- ・統計上は高齢者の収入が少ないとあるが、実際は処分できる資産を持っている高齢者も多いのではないかと。
- ・高齢者下宿や高齢者専用住宅などといった呼び名で、高齢者を対象とした住宅が市内に約 150 棟()ある。高齢者向け住宅といっても、その実態はバラバラであり、現在市の高齢福祉課が調査中である。高齢者向け住宅は多様な物件が出てきているので、そろそろ交通整理が必要ではないかと。高齢者に対して、分かりやすい情報提供を行う必要がある。
- ・高齢者は終のすみかを探している。食事も含めて 10 万円くらいが望ましい。

分譲マンションの維持管理について

- ・昭和 56 年以前の旧耐震基準のまま、何も対応していないマンションがある。耐震偽装が問題となった時期には関心が集まったが、今ではほとんど相談もきていない。耐震診断を行って耐震性を満たしていないことが明らかになると住民が不安になり、また、修繕すると負担も大きいので、管理組合側としても積極的に知らうとしないのではないか。
- ・民間の分譲マンションで耐震工事を行ったところはほとんどないと聞いている。古いマンションは、入居者も高齢化しており、費用負担がますます難しくなっている。
- ・分譲マンションでは、入居者の高齢化に伴い、2 回目・3 回目の大規模修繕のなかでバリアフリー化する動きが出てきている。
- ・マンションの共用部のバリアフリー化については、事前に補助金等の活用検討や入居者間の合意形成が重要である。
- ・戸建て住宅と異なり、分譲マンションは介護保険適用となる方とならない方がいるので、介護保険による住宅改修費助成の活用は難しい。マンション向けのバリアフリー改修支援があるとよい。
- ・エレベーター 1 基当たりの使用戸数が少ないと、各戸の負担の割合が大きくなる。今後は、戸当たりのエレベーター修繕費用負担が問題となるのではないか。
- ・修繕積立金の不足は全国的にも問題である。積立金が不足しているかどうかは、転売にも影響する。
- ・修繕積立金が不足しているという認識を持つ機会もなく、テレビで困っている事例を目にして、初めて安いということに気がついた。
- ・修繕積立金は、当初安く設定されている場合もあり、入居してから次第に金額が高くなると老後の負担になる。国は均一化するという方針を示しているが、うまくいっていない。

住宅リフォームについて

- ・リフォームの相談は、部位で言えば屋根・外壁に関するものが多く、内容としては寒さ対策に関するものが多い。リフォームはお金がかかるので、相談に来る人は比較的小金に余裕のある方と思われる。

委員会開催時点の数字であり、平成 22 年 2 月 4 日現在は約 200 棟確認できている。

