

第 1 回 札幌市住まいの協議会 民間住宅部会 議事要旨

(1) 日時

平成 28 年 5 月 31 日 (火) 10:00～12:00

(2) 場所

札幌市役所本庁舎地下 2 階 1 号会議室

(3) 次第

- 1 開会
- 2 部会長あいさつ
- 3 審議
 - (1) 第 1 回住まいの協議会の質疑に対する回答について
 - (2) 現計画の検証・民間住宅に関する課題の抽出について
 - (3) 次回のスケジュールについて
- 4 閉会

(4) 出席委員

岡田	直人	北星学園大学社会福祉学部	教授
齋藤	寛子		公募委員
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
		(財) 日本賃貸住宅管理協会	北海道ブロック 事務局長
奈良	顕子	(財) 北海道建築指導センター	住宅相談員
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
部会長	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

(6) 議事概要

(開会)

(部会長挨拶)

(審議)

((1) 第 1 回住まいの協議会の質疑に対する回答について)

((2) 現計画の検証・民間住宅に関する課題の抽出について)

●民間住宅に関わる現状について

・資料では二重サッシ又は複層ガラスの窓の整備が相当進んでいるといったデータが掲載されているが、どの程度のものを二重サッシと位置づけた結果なのか。【資料 5:1(3) 参照】

・札幌市は他都市よりサ高住の戸数が多くなっている。この背景としてどのようなことが考えられるか。

【資料 5:1(4) 参照】

→私見となるが、サ高住の建設に意欲がある事業者が多く、国から建設費の補助が出るため、補助を

活用する事業者が多い。また、札幌市は比較的賃貸住宅が多く、戸建てに住んでいると除雪が厳しくなるため、そのような方に需要があると考えている事業者も多いのでは。(事務局)

- ・サ高住が多い背景として、都市の構造が関係しているのでは。札幌市は大都市の中では珍しい独立都市(地続きに他の大都市とつながっていない)であり、将来的に地方からの流入が増えると思われる。そのため、他都市との違いを整理し、札幌市の特徴的なニーズを意識する必要がある。
- ・サ高住に住まう人は、市内で転居する方と、他地域から移住する方のどちらが多いのか。
→市内に住んでいて、転居してサービスのついているところに入りたい方や、お子さんが札幌市内に住んでいて、道内の地方に住んでいる親を呼び寄せたい方の両方がいると思う。(事務局)
- ・高齢者共同住宅について、具体的にどのようなものを指すのか教えていただきたい。**【資料 8：基本目標 1-基本方針 3③参照】**
→サービス付き高齢者向け住宅や、かつての高齢者向け優良賃貸住宅制度、また、登録はされていないが、高齢者向けに整備された住宅もある。(事務局)
- ・直近 3 年くらいの中で、札幌市があんしん賃貸支援事業についてどのような情報提供、取組を実施してきたのかの経緯を整理していただきたい。**【資料 7：基本目標 1-基本方針 5①参照】**
- ・子育て世帯と外国人の入居に際する主な心配事項にゴミ出しルールや騒音、生活マナーが挙げられているが、例えば生活マナーに関する外国人向けの多言語パンフレットの配布などの対応はしているか。**【資料 5：3(2)参照】**
→日本語で書かれた冊子はあると思うが、正確には把握していないため、後日回答する。(事務局)
- ・施策を取り巻く現状において、平成 26 年に策定された「市有建築物の配置基本方針」で示された総量抑制の方針が、市営住宅に対してどのくらい影響するのか数量的に教えていただきたい。**【資料 8：基本目標 1-基本方針 1①参照】**
→概ね 30 年後に現状の床面積の 20%にあたる 39 万平方メートルを削減する試算が示されている。内訳は、人口減で 10%、民間活用で 10%、トータルで 20%となっている。(事務局)

●視点 1(民間住宅の有効活用)について

(住宅エコリフォーム補助制度)

- ・住宅エコリフォーム補助制度の賃貸住宅の補助件数は平成 27 年度で 3 件のみであり、もっと制度の PR が必要。PR がリフォーム検討のきっかけとなり、結果的に住宅の質向上につながるのではないか。
→民間賃貸住宅の不動産関係の方にアンケートをとったところ、やはり修繕をやると費用がかかって予算の算段がつかない、仮に改修したとしても、それが入居に結びつくのか、あるいは、家賃に反映できるのかが不安で、改修に手をつけられないという結果も出ている。(事務局)
- ・民間賃貸住宅のリフォーム費用は家賃設定に大きな影響を与える。補助率が 100%でなければ、持ち出し分を家賃に反映する必要があるが、家賃が上昇した住宅とあんしん賃貸支援事業で紹介できる住宅のマッチングが困難になることもある。趣旨は理解できるが、仕組みが機能しているか見直しが必要。(地域コミュニティ、空き家活用)
- ・住まいや生活を考えると、住宅の中で全て完結するわけではない。そのため、ハード面だけではなくソフト面の視点も重要となり、例えば、近隣の方と出会えるような集会場の運営方法の検討などが必要。
- ・空き家の有効活用は、空き家を住宅用途で考える話が前提になりがちであるが、空き家を居住用として活用するだけでなく、トータルな住生活を支える資源として有効活用していく観点が重要。また、空き家を福祉施設などの他の用途へ転用することも考慮し、検討することも必要ではないか。

(民間住宅の借上)

- ・セーフティネットについては、市営住宅と民間住宅をハイブリッドのような考え方で検討することが重要と思われる。具体的には、民間賃貸住宅の借上を積極的に検討するなどが考えられる。また、借上については、東日本大震災の被災地においても積極的に進められている状況。
- ・まちなかの民間住宅を借り上げ、低所得者をまちなかに住まわせることにより、交通費の支出を抑えられるなどのメリットがある。居住者の負担を総合的に減らすことができる形を検討できるとよい。

●視点2(住宅確保要配慮者の居住の安定確保)について

(あんしん賃貸支援事業)

- ・高齢者はバリアフリー化やエレベーター設置等の設備が整っており、家賃が安い住居を望んでいるが、登録済みの物件でも古い、使い勝手が悪いなどがあり、紹介がしにくい状況である。
- ・案内サイトをみると、物件の詳細などの必要な情報にたどり着きにくく、また、字が小さくてわかりづらい印象である。
- ・北海道と札幌市で連携して取り組む必要があるが、実情はあまりできていないと思われる。また、高齢者等の入居拒否について度々聞かれるが、65歳以上でも問題なく受け入れるところは多い。
- ・あんしん賃貸支援事業の取組の一環として、入居時相談、退去時の清掃や引っ越しなども含めた支援が可能となるよう、各事業者と連携できるとよい。

(情報提供)

- ・要配慮者が自分で歩いて住居を探すのは難しい。例えば、ホテルはインターネット上の利用客の意見や感想などのレビューを参考に選ぶことができるが、住宅では同じような対応は行われていないようだ。入居者が実際に住んだ感想を見ることができたり、管理者への質問回答のやり取りができる仕組みがあるとよいのではないか。既存利用者の感想・意見は、信頼度が高い情報として今後一層重要視されると思われる。また、事業者の意識も高まるだろう。
- ・利用者の感覚はそれぞれ異なるため、公の団体としてそのような情報公開は難しいのではないか。
- ・第三者が編集するのではなく、個人が発信した情報がそのまま公開されるといった点では、レビューの視点は非常に重要である。
- ・今の高齢者はインターネットを使えない方が多いかもしれないが、IT環境は変化し続けており、我々の世代が高齢者になった20年、30年先のことを考えた準備が必要と思われる。
- ・高齢者はパソコンやスマートフォンは見ないため、札幌市の広報を活用することは有効と思われる。
- ・低所得者層もインターネット環境が整っていないため、アナログ的な情報伝達も必要であろう。
- ・要配慮者の要望はそれぞれ異なる。入居できる物件があったとしても、問題となるのは告知する手法であり、情報提供の方法を検討することが必要である。
- ・どこでどのような情報が得られるかを伝える仕組みや、必要な情報を選びやすくする仕組みが必要であり、また、自分で適切な情報を得られるようなマッチング支援も必要。

(リスク対応)

- ・ハード面での改修補助だけでは貸す側にとってハードルが高く、現時点で貸す側のリスクに対する配慮が不足していると考えられる。今後は貸す側のリスクをどの程度下げていくかが課題。
- ・北大では以前、教員が個人で留学生の保証人となって保証金を負担するケースがたびたびあったため、教員が保証人を拒否するようになった。このような状況から留学生の入学が困難になったため、大学が法人として保証する仕組みを作っている。リスク対応としては、そのような方の負担を改善する視点での施策を提案することになるのではないだろうか。

(寒冷地対応)

- ・どこまでサポートできるかは分からないが、寒冷地独特の対応が十分になされていない状況下で住まわなければならない現状がある。
- ・バリアフリーや断熱といったことだけでなく、雪かきが不要である、公共交通が近い立地であるなど、寒冷地特有の生活に配慮し、寒冷地に応じた居住環境を確保していくことが大事である。

(サ高住)

- ・札幌市のサ高住の供給数が多い現状を踏まえ、将来的な供給に関する考え方などの目標を設定したほうが良い。

●視点3(分譲マンションに関する支援)について

- ・築25年以上の分譲マンションが相当数になるため、築年数が経過した物件は買い手、貸し手が見つかりにくくなり、大規模改修も難しくなる等の問題が今後深刻になってくる。建替えについては、先日、全国ではじめて建替えが実現したとのことで、かなりハードルが高いようだ。このような問題の深刻さをオーナーや管理組合が認識していないように見受けられるため、これまでのように受け身のセミナーや相談体制ではなく、危機感をオーナーに伝えるための投げかけが必要ではないか。
- ・今後、どのようなイメージで分譲マンション管理実態調査を行う予定なのか教えていただきたい。
→平成27年に管理組合を対象とした分譲マンション管理実態調査を実施済みである。今後分析を進め、老朽化が進むマンションに対してどれだけ対策を打てるか検討していきたい。(事務局)

●視点4(その他)について

- ・地域の中で高齢者の存在が知られておらず、亡くなってから発見までに日数が経過してしまうことがある。この状況を防ぐため、地域にどのような人が住んでいるか把握できる仕組みが必要と思われる。
- ・個人情報観点で難しい面も多いと思われるが、公的な情報を集めたり開示したりという取組を後押しすること、また、高齢者や空き家が増えて町内会が機能しなくなった場合においても、地域の任意的な組織が維持できるような支援を検討することが必要。
- ・「ルールづくり」への支援については、人との交流を望む人、望まない人など様々であり、地域において程よい関係性をどのように作っていくかが課題と思われる。
- ・元気な高齢者が町内会活動の中心となっている中で、若い世代がどのように関わっていけばよいかわからない。また、高齢者だけではなく子育て世代においても、周りの目が行き届かず、危ないということもあり、民生委員だけでは対応しきれない状況と思われる。そのため、まちづくりのアドバイザーとして地域に根差した人の存在も必要であり、まちづくりのルールについて、まちづくり政策室や、まちづくり推進委員等の関連部署と連携し、柔軟に広く話せるとよい。
- ・住民による「ルールづくり」への支援についてはハードのことを指しているようだが、ソフトの内容についても検討していただけるとよい。
- ・横断的な内容として、地域格差への配慮を追加していただきたい。民間住宅は市場原理で動くことを考えると、人口減が進む中、より売れる地域に市場は動き、地域格差が顕著になることが考えられる。格差が広がっていった場合には、犯罪が増加する、事故が起こりやすくなるなどの懸念があるため、地域格差への配慮について、行政として意識してうたっていく必要がある。

((3)協議会審議日程について)

- ・次回のスケジュールを確認

(閉会)