

## 第 1 回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

### (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

## (6) 議事概要

### (開会)

### (都市局長挨拶)

### (委員及び出席者紹介)

### (会長、副会長の選出)

- ・協議会の位置づけなどについて事務局から説明
- ・会議と会議録は公開となることを委員に確認
- ・委員の互選により、会長は平本委員、副会長は岡田委員に決定

### (諮問)

- ・京谷都市局長より平本会長へ諮問書を手交
- ・諮問の趣旨及び詳細について事務局から説明

### (審議)

### (1) 諮問について



内容 ○ : 住宅施策全般に関すること ● : 市営住宅に関すること ● : 民間住宅に関すること

### ○住宅に関わる現状について

- ・今後、人口減少の一方で高齢化が進み、更に単身世帯の増加が進んでいくと、高度成長期の住宅施策とは全く違う施策が必要になってくる。人口減少の中で世帯数の構成がどのように変化していくのか、世帯人員の分布について説明いただきたい。

→平成 25 年の調査結果では、1 人世帯が 37.4%、2 人世帯は 30.3%、3 人世帯は 17.3%、4 人世帯は 10.9%、5 名以上の世帯は 4.1%となっており、これまでの特徴として、単身世帯の増加が顕著となっている。また、一番単身世帯が少ないのが清田区で 19%、一番多いのが中央区で 54%など、区によって世帯人員の分布状況が相当異なってくる（事務局）【資料 4 ①参照】

- ・札幌市の高齢者世帯における持家と借家の比率について教えていただきたい。

→65 歳以上の親族がいる一般世帯の持ち家率は 71.3%、借家率は 26.5%、高齢夫婦世帯の持ち家率は 81.8%、借家率は 16.7%、高齢単身世帯の持ち家率は 51.6%、借家率は 44.4%となっている（事務局）【資料 4 ②参照】

### ○住宅施策について

- ・札幌市において、まちづくりセンター別の人口の動きを整理した結果を受けて、まちづくりセンターの範囲で地域ビジョンの作成に取り組んでいると思うが、地域ビジョンの取組など、地元の方々との意向と住宅施策との絡め方についての考え方をお聞きしたい。

→まちづくりセンター別の人口の調査結果については次回提供する。また、地域ビジョンの取組状況も踏まえて、本計画の見直しに反映出来ればと思う（事務局）【資料 4 ③参照】

### ○●住宅確保要配慮者について

- ・高齢者の大半の方は年金暮らしで、家にお金を掛けられず、一戸建てでも快適に住めている訳ではない。また、住んでいる場所の利便性が悪く、まちなかに移転したくても資金面で部屋を借りられない方がいるという現状もお知らせしたい。
- ・民間賃貸住宅では、男性で 65 歳以上の単身者の孤立死等が多く、その場合、宅地建物取引業法における瑕疵に該当し、入居時に説明が義務付けられる。そのため、家賃を安く設定しなければ入居に結びつきづらくなる場合もあり、入居を拒否する現状もあると思う。

- ・道内のサービス付き高齢者向け住宅のうち、約半数が札幌市内に供給されているが、費用は医療費・介護保険等を加えると月 20 万円近くとなり、市営住宅へ入居出来ない方の入居は現状として難しい。
- ・まず、市営住宅と民間賃貸住宅が存立する目的を明確にしてからの議論になると思われる。市営住宅の役割がセーフティネット的な意味合いを持つならば、民間賃貸住宅とは目的や立場が異なる。
- ・住宅確保要配慮者について、例えば、高齢者のうち入居拒否の対象となるのは 80 歳以上で保証人がいない場合といったこともあるため、65 歳以上を高齢者とするのではなく、現実的な年齢で議論すべきではないか。
- ・外国人の場合は、文化や言葉の問題などはあるが、セーフティネットとは異なると思う。
- ・低所得者については、収入の制約により良い民間賃貸住宅に入居できないなどの制限があると思う。

### ◎●住宅ストックについて

- ・戸建住宅所有者の高齢化に伴い、空き家が増加する要因として高齢者の死亡や近親者との同居が挙げられるが、家を探している若い世帯も小規模世帯であるため、ストックの住宅規模と世帯規模にミスマッチが起きている。このことが人口減少社会におけるストック活用の大きなハードルとなっており、今後の議論のポイントになると思う。  
→市営住宅においても住宅規模と世帯人員のミスマッチが起きており、最近 10 年間の推移では、入居世帯数は横ばいであるが、入居者の人数は 12~13%減少しており、子どもの独立など様々な事情で世帯人員が減っている。今後、建替えを行う際に住宅規模を小さくする等の工夫も重要であると思う（事務局）
- ・空き家は古い物件ばかりではないと思われる。築年数ごとのデータがあれば次回見せていただきたい。

#### 【資料 4 ④参照】

### ●市営住宅の維持・管理について

- ・今後の市営住宅の建替・改善予算は、現在と同等の規模で推移していくのか。  
→昨年、「札幌市まちづくり戦略ビジョン・アクションプラン 2015」を策定しており、今後 5 年間については予算がある程度決まっているが、それ以降の予算はこれからの検討となる（事務局）  
→市営住宅は耐用年数が 70 年であり、築 35 年を超えると国費充当の対象となるため、築 25 年程度で一度大規模修繕を実施した後、築 50 年を目処に建替えをしている状況。今後の建替・改善費用に係る負担増への対処方法については、建物の長寿命化を図りながら事業費を平準化する方法があるほか、民間空き家を活用して戸数を減らすといった考え方もある一方で、未だに応募倍率は高い状況にあるため、どのようにバランスを図っていくかが重要なポイントになるかと思う（事務局）
- ・市営住宅の中で、旧耐震基準に基づく建物は何棟程度あるのか。また、修繕が必要な状況なのか。  
→順次計画を定めて耐震改修を進めており、残り 1~2 棟程度で終了となるように計画を進めている（事務局）【資料 4 ⑤参照】
- ・新設市営住宅の応募状況について、「札幌市住宅マスタープラン 2011」では減少傾向になると示されているが、現状でその数字が伸びてきている理由をどのように考えているか。  
→「札幌市住宅マスタープラン 2011」策定時に、市営住宅の管理戸数をこれまで増加傾向としていたものを初めて現状維持に方針転換した。そのため、新規募集が無くなり、建替えの際に以前の入居者が再び入居することから、募集戸数の分母が減ったことが要因と考える（事務局）

### ●市営住宅における住宅確保要配慮者について

- ・市営住宅に入居している生活保護者の割合はどのようになっているか。  
→生活保護者の割合は、札幌市全体では 5%程度であるが、市営住宅では 18%程度となっている（事

#### 務局)【資料4 ⑥参照】

- ・高齢者は3～4階以上の物件に住むことが難しいため、市営住宅の改修の際に、エレベーターを設置してほしい。また、下の階に小規模多機能型居宅介護や配食サービスなどを設け、札幌市が安心して暮らせる環境を総合的に支援することにより、高齢化対応に係る見通しがついていくのではないかと。→階段室型の建物の場合は、エレベーターが踊り場にしか到着しないため、完全なバリアフリーにならない。エレベーターの設置は費用対効果の観点からも非常に難しく、現在は改築の建替えに合わせて設置するのが精一杯で、まだ7割の市営住宅にエレベーターが設置できていない(事務局)
- ・地方では戸建の持ち家か公営住宅しか選択肢が無く、公営住宅がセーフティネットの幅を超える場合もあるが、札幌市はどの程度の範囲をセーフティネットとして受け持つかという議論が重要である。

#### ●市営住宅ストックについて

- ・市営住宅の応募倍率が非常に高いが、どのような世帯層のニーズがあるのか。  
→公営住宅法にあるとおり低所得者層が中心となるが、最近多いのは高齢者世帯で、申し込みが4割を超えている状況である(事務局)
- ・市営住宅を今後どのくらいの戸数で運用するのかを考えるべきで、札幌市の公営住宅や市営住宅の比率と、他市や他の都道府県と比べた情報があると、これから議論する上で皆がイメージしやすい。  
→住宅数は空き家を含めると100万戸超であり、そのうち市営住宅は27,795戸で3%弱位、道営住宅は昨年4月の数字で5,500戸弱あり、全国平均から見ると若干少ない(事務局)【資料4 ⑦参照】

#### ●市営住宅におけるコミュニティについて

- ・もみじ台団地では地域コミュニティ維持に関する取組を実施しているが、市営住宅におけるコミュニティの形成や維持に関する現在の状況を教えていただきたい。また、若年層の優先入居の実施によって得られた効果を把握しているか。  
→若年層の優先入居は昨年より実施し、1回につき10戸程度を年3回募集した。優先入居は比較的高齢化率が高い団地で実施しているが、セーフティネットが原則であるため募集戸数を増やせない状況にある。今年度より取組を始めたため、効果はまだ具体的に検証していないが、子どもがいることにより団地が明るくなったという声がある(事務局)

#### ◎議論の方向性について

- ・市長の諮問は、「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」ということであるが、新幹線や国内外の方達の北海道への移住、他市町村から札幌市への転入などの社会増が見込めるなかで、この協議会で、人口減少により規模が縮小する方向であるのか、それとも人口を維持する方向であるのかなど、議論の方向性が明確になると今後議論しやすくなると思う。
- ・人口は試算されており、札幌市は社会増を考えても今後は人口減少に転ずる傾向にある。いろいろ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り、明るい展望も非常に大事な事だと思う。

#### ((2)協議会の運営について)

- ・職務代理者は、会長の指名により森委員に決定
- ・部会の設置は、民間住宅と市営住宅の2つの部会を設置することで決定
- ・部会のメンバー構成について事務局案で決定
- ・各部会長の選出は会長の指名により、民間住宅部会は森委員、市営住宅部会は岡本委員に決定

#### ((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)