

住まいの協議会審議概要

会議名		令和6年度第1回札幌市住まいの協議会
開催日時		令和6年6月10日(月) 午前10時30分～午後11時45分
開催場所		札幌市役所18階第1常任委員会会議室
出席者	委員	梶委員、田作委員、段林委員、新田委員、松前委員、宮入委員、宮達委員
	事務局	都市局長、住宅担当部長、住宅課長、住宅企画担当課長、調整係長、調査担当係長、管理係長、調整係員
議事概要		<p>(1) 会長及び副会長選出 会長に宮入委員、副会長に梶委員を選出</p> <p>(2) 協議会への諮問 都市局長から宮入会長へ諮問書(資料3)を手交</p> <p>(3) 審議事項</p> <p>ア 協議会の運営について 部会を設けず委員全員で審議をすることを了承</p> <p>イ 審議日程について 事務局から、審議スケジュール案(資料4)を説明、了承</p> <p>ウ 市営住宅の管理概要 事務局から説明(資料5)</p> <p>エ 質疑その他</p> <p>【主な質疑応答】 ○：委員の発言 ●：事務局の発言</p> <p>○宮達委員 家賃については、応益という部分で本来の家賃水準と異なっているのではないかと。応募数が多い団地とそうではない団地があり、要因をしっかりと捉えて、解消する必要がある。これからの社会は、人口が減ってくるので、供給の側はある程度その活用のメリハリをつける必要がある。</p> <p>-----</p> <p>○宮入会長 空き住戸は、家賃を負担してもらえないため、あること自体がマイナス。そこを埋めながら、地域ごとの差、古い団地、新しい団地、エレベーターの有無、立地条件などがポイントだろうか。</p> <p>-----</p> <p>○宮入会長 建物や設備の修繕などハード面の管理については指定管理者制度、入居者募</p>

集などソフト面については業務委託の形態を採っているということによいか。

○宮達委員

管理体制の面で、硬直化というか、新しいアイデアが反映されていく状況が見えないところがある。民間の知恵が入ると、公営住宅の活用にとって大きなインパクトになると思う。

●事務局

住宅管理のソフト面については、現在、札幌市住宅管理公社に委託し、施設の設備面の維持管理については、指定管理者と協定を結んでいる。指定管理者が5年間一括という、ある程度長期的に委ねているので、短期間にすぐ見直すことは難しいが、次回の指定管理者の指定に向けて検討していくことはあり得る。そのような観点からもご意見いただければありがたい。

○梶副会長

伏古A団地の倍率が高いのは建物が新しいからか。稲穂団地が低いのは、どういう理由が考えられるか。また、市営住宅にエレベーターが設置されるようになったのは、いつごろからか。

●事務局

伏古A団地は、令和元年と令和3年に建て替えが完了した新しい市営住宅になる。空きが出たので募集をかけたところ、高倍率になった状況。稲穂団地は、2つしか募集戸数がなかったが、応募がなく、0倍になっている。応募の少ない団地は、昭和50年代のいわゆる階段室型の建物で、階段をぐるぐる登って上がっていくような団地であり、上の階の応募が少ない傾向にある。

エレベーターは、古いところだと昭和の終わりごろから設置されている。

○段林委員

光熱水費のかかり方は、団地によって違うのか。

●事務局

団地によって設備が違っており、例えば、TESなどガスで給湯と暖房を賄える設備が設置されている比較的新しいところでは、効率的な利用ができるが、建築年度の古い団地では、灯油ストーブやガス給湯器を使用しており、光熱水費の差は、出てくると思う。一部の団地ではオール電化の住宅もある。入居されている方の実際の暖房等の使い方など、個々の利用者の差もある。

○新田委員

単身向けの募集戸数が世帯向けに対して少なく、倍率も単身向けの方が高い。世帯向けの広さの住戸を単身の方も住めるようにしているのか。単身者の募集戸数を増やす考えはあるのか。

●事務局

世帯向け、単身向けは床面積の大きさによって区別しており、近年は単身者

の方のニーズも高まっている。そのため、床面積での境界について、世帯向けから単身向けに振り向けるため、昨年度、制度を見直して、今年度の4月から単身向けの住戸数を拡大した。さらに何ができるのかというのは今後の検討課題になる。

○宮入会長

新しい市営住宅のイメージがわからないので、写真や現地で実際に見てみるなども必要かと思う。立地条件も含めて見ておいた方がいいのでは。

●事務局

団地によって、建設時期も異なり、設備などの状況も変わってきているので、委員の皆様にはその辺をご理解いただきながら、審議していただきたい。現場視察なのか資料による報告なのかを含めて、ご相談させていただきたい。

【資料要望関係】

○宮達委員

駅に近いところの家賃が近傍類似の家賃とどのぐらいの差があるのか。

応募の状況は、例年において常に高いのか常に低いのか。入居期間は、世帯向けと単身向けでどのぐらい違うのか。

○田作委員

共益費など家賃以外に入居者はどれだけお金がかかっているか。

○梶副会長

団地の建設年度、応募倍率、エレベーターの有無など、議論に影響しそうな項目。

以上

連絡先

札幌市都市局市街地整備部住宅課 011-211-2806