

第2回 札幌市住まいの協議会 市営住宅部会議事録

(1) 日時

平成28年7月19日(火) 10:00～12:00

(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回市営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) 市営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	岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授
委員	浅松 千寿	中村浅松法律事務所
委員	高田 安春	公募委員
委員	寺下 麻理	(社)北海道総合研究調査会 主任研究員
委員	平本 健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授
委員	廣田 聰	(社)北海道宅地建物取引業協会 副会長

(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、ただいまから、第2回札幌市住まいの協議会市営住宅部会を開催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、市営住宅に関する今後の方向性などについてご議論をいただきたいと考えております。

(資料の確認)

○事務局

まず、本日使用する資料の確認をさせていただきたいと思います。

次第がありまして、1枚めくっていただきまして、資料1の座席表、資料2の市営住宅部会名簿、資料3は第1回市営住宅部会議事要旨、資料4は第1回市営住宅部会質疑等に対する回答、資料5は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て第1回民間住宅部会の資料をお付けしております。

資料の不足等はありませんでしょうか。

それでは、これからの議事進行につきましては、岡本部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)

○岡本部長

本日もよろしくお願いたします。

前回は、多面的な議論をありがとうございました。今回もさまざまなお話をいただければと思います。

まず、1つ目の議題ですが、審議(1)第1回市営住宅部会の質疑に対する回答について、事務局からお願いたします。

○事務局

それでは、お手元の資料4の第1回市営住宅部会質疑等に対する回答をごらんください。

前回の部会におきまして、いくつか回答を保留しました質問について説明させていただきます。

まず、1番目の市営住宅の入居辞退理由についてをごらんください。

図1につきましては、市営住宅の入居を申し込んで当選された方が入居を辞退した理由をまとめたものとなっております。

辞退理由として最も多いものは、入居時期が合わなかったためとなっております。そのほかに、階段、設備、衛生面で合わなかったため、間違えて申し込んでしまったとの理由が多く挙げられております。

なお、入居時期やエレベーターの有無、浴室、暖房、ガスといった設備の情報につき

ましては、募集時のパンフレットなどにて公開しているものとなっております。

続きまして、2番の市営住宅の収支状況についてです。

こちらで示している収支状況については、イニシャルは含まず、市営住宅を維持管理していくにあたっての費用を整理したものとなっております。

図2では、平成27年度における収支状況を掲載しておりまして、左側が歳入、右側が歳出をまとめたものとなっております。全体の歳入は約72億円で、その9割が住宅使用料となっております。

一方、全体の歳出につきましては約86億円となっており、そのうちの6割が起債償還額となっております。

また、図3につきましては、近年における歳入、歳出の推移を示しております。近年は、歳出が歳入を10から20億円ほど上回っており、不足分を一般財源で補っている状況となっております。

なお、平成28年度以降につきましては、起債償還額が20億円ほど減額しまして、歳入が歳出を上回る見込みとなっております。

以上が前回の部会で保留としました事項についての説明でございます。

○事務局

資料に1点、ミスがありましたので、訂正させていただきます。

2番目の市営住宅の収支状況について、円グラフの右側の歳出ですが、左側に「維持費（公社）」と書いているものと「起債償還額」と書いているところが反対になっております。正しくは、左側の青く6割を占めるのが起債償還額の63%で、赤っぽい4分の1程度のものが維持費（公社）の15%になりますので、訂正させていただきます。

申しわけございません。

○岡本部長

ありがとうございます。

今、事務局から第1回の質疑に対する回答をいただきましたけれども、ご質問、ご意見等がありますでしょうか。

1点質問したいのですが、上の調査の平成27年度については、単年度だけで211の辞退があるということですか。

○事務局

調査については複数回答となっており、実際の辞退数は単年度で140件となっております。

○事務局

3回の定期募集がありまして、大体、1回に200戸プラス短期募集などもありますけれども、トータルすると毎回200戸で、600強のうちの140ですから、2割くらいが辞退をしているのが現実です。

○岡本部長

結構辞退するのですね。

○廣田委員

入居時期が合わないというのは、具体的にどういうことがあるのですか。

○事務局

いろいろな理由があるのでしょうけれども、申し込んで、2カ月ぐらいたってから抽選をして、そこからさらにいろいろな準備をして、入居がかなり先になるのです。そうすると、入居までの間にいろいろな事情があって、その時期はお金がないからやめる、体調不良となったため引っ越せないなど、いろいろなご事情があるようです。

辞退の方には、理由を書いていただく欄がありまして、それを書いてくださる方と余り書かれない方もいるので、全部は把握していませんが、どうしても家庭の事情が多いようです。

○廣田委員

いくつかけ持ちをして、いいところに当たったという意味ではないのですか。

○事務局

市営住宅自体は1回に1戸しか申し込めません。ただ、例えば道営住宅に申し込んでいたということはあるかもしれません。

○廣田委員

いま一つ、よくわからないということですね。

○高田委員

2番目の市営住宅の収支状況についてお伺いしたいのですが、平成27年度までは起債償還を含めると不足を生じている状況ですが、平成28年度になると4億300万円ぐらいプラスになるという表になっています。このプラスは今後とも続くと考えていいのでしょうか。それとも、新たな起債を発行するので、実は足りなくなるという予想なのでしょうか。

○事務局

財政部局の話では、今のところ下がったような状況が続くのではないかと聞いております。

○高田委員

わかりました。

○平本委員

1番にあったアンケートですが、恐らく、回答する立場からすると、本当のことを言っていないということがあるのではないかと。それは、嘘をつきたいという意味ではなくて、本当の事情に該当する正確な項目がないせいで、間違っただけで申し込んだが1割以上あるわけです。この理由で1割を占めるのは、普通は考えにくいと思うのです。

それから、申込資格がないというのが9.5%いらっしゃるのですが、もちろん所得がオーバーしていたということはあるにせよ、これが毎回毎回1割近くあるとすると、

募集のほうにむしろ問題がある可能性があると思います。

つまり、せっかく多少の経費をかけてアンケート調査をやるのであれば、できるだけ実態がわかるようなアンケート調査になっていないと、今後の政策を作るときの判断材料にならない気がするのです。

苦言のようで大変申し訳ないのですが、少なくとも、間違っただと申し込んだと回答した割合が13.7%あって、それがトップ3に入っているというのは、アンケートの構造に問題があるのではないかと思うのです。これは、今後、改良の余地が随分ありそうな気がするのです、少しご検討いただき、なぜ辞退者が2割で、その実態が本当のところは何なのかを探れたらと思います。

先ほどご説明があったように、時期が合わないと、経済的理由というのは下にもあるので、入居時期が合わないというのは、他の公営住宅とのバッティングや、もう少し別のいい条件のところが見つかったということがあると思うのです。

もちろん、道営住宅との併願を拒むわけではないですが、公営住宅にしか住めないものすごく切実な人たちの声あまり反映されていないと思います。また、もっと恐ろしいと思うのは、経済的理由で入居できないとすると、本来、公営住宅が住居を供給すべき人たちに手が差し伸べられていない恐ろしさがあるわけで、こういう質問票調査は実態を反映するようなものになっていると望ましいと思いますので、一言、申し上げます。

○岡本部長

ありがとうございます。ぜひ参考にさせていただきたいと思います。

ほかにありませんか。

(「なし」の声あり)

○岡本部長

それでは、次の議題に移りたいと思います。

審議(2)の第1回部会で出された意見について、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)をごらんください。

資料5につきましては、左側に委員意見、右側に見直しの視点、見直しの方針と記載しております。

まず、このうちの委員意見について説明します。

こちらは、それぞれの第1回部会でいただいた意見をまとめたものでして、青字のものが市営住宅部会で、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つの項目にまとめております。

まず、1つ目の市営住宅の提供についてです。

市営住宅の今後の総量は、財政面などを考慮の上、将来的には減らす方向で、今後はどう減らしていく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をいただいております。

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きまして、ニーズ把握の面として、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挙げられております。また、市営住宅の入居基準には、収入だけではなく、借金なども考慮すべきではないかという意見もいただいております。

続いて、項目の2つ目の民間賃貸住宅・空き家活用の促進についてです。

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、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。また、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ての取組の検討が必要ではないか。それから、あんしん賃貸支援事業については、北海道との連携強化、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活用する際のあんしん賃貸支援事業とのマッチングに向けた見直し、事業のPR強化が必要という意見をいただいております。

情報提供の観点では、情報を求める方の状況に応じた提供方法の検討やマッチング支援の検討が必要ではないかという意見も挙がっております。

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。また、空き家の活用に向けては、福祉用途など、多用途への転用も含めて有効活用を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。それから、特定の地域に特定の階層が集中することで、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挙げられていたところです。

3つ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て老朽化対策の必要性を積極的に伝える必要があるのではないかという意見をいただいております。

続いて、4つ目のより豊かなコミュニティの形成については、市営住宅のままで空き室を民間に貸し出すことや留学生の住まいとして活用するという多様な使い方ができないかという意見をいただいております。また、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仕組みを考えるとよいのではないか。また、ハード面だけではなく、地域とのつながりなど、ソフト面の視点を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。また、まちづくりに関して、他部局と連携していくことが望ましい。それから、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いております。

以上が第1回目の部会におきまして、委員の皆様からいただいた意見のまとめとなっております。

○岡本部長

ありがとうございます。

資料5は3段構成になっておりまして、一番左側の委員意見の欄ですが、青文字が私たち市営住宅部会の意見、緑の文字が民間住宅部会の意見として整理されております。

今説明いただきましたけれども、これに関して、こんなことを言ったはずなのに載っていないということも含めて、ご意見、ご質問がございましたらいただきたいと思えます。ありませんか。

(「なし」の声あり)

○岡本部長

ないようですので、何かがありましたら、後ほど振り返りも含めてお願いしたいと思います。

それでは次に、審議(3)の市営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します。

○事務局

引き続きまして、資料5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皆様の意見を踏まえまして、前回提示した方針を再検証し、中央に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当たって、現時点では目標の大幅な変更を想定していないため、ここでは、現マスタープランで掲げております目標をそのまま仮置きとしております。

それでは、見直しの視点及び方針につきまして説明いたします。

まず、目標の1つ目の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、赤で示します4つの視点を掲げております。

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。

人口構造の変化、財源的制約などを踏まえまして、市営住宅の将来的な総量抑制に向けて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、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。住宅セーフティネットといった観点やさまざまな住まい方を考慮しながら、民間賃貸住宅を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きましては、提供に対する支援、質の

確保に向けた取組の検証、継続をすること、また、災害の観点においては、災害時に備えたマニュアル整備などにも取り組む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。入退去の適正化に向けた規定整備や手続きの見直しについて、また、入居者選考の諸要件の見直しについて検討をしていくこととしております。

視点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。さまざまな状況や立場に応じた多様な情報提供方法についての検討、また、あんしん賃貸支援事業につきましては、課題の整理、事業のあり方を検証、事業の実施主体である北海道との連携強化、民間住宅の住みかえ促進に向けた支援制度についての普及方法の検討、これらを実施することとしております。

次に、2番目の目標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、中段の3項目を視点として掲げております。

視点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、また、良質な住宅ストックの活用策を検討していくこと、これまで実施してきた環境配慮、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、また、住宅の性能を評価する制度につきましても、情報提供の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きましては、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ての建替え・改修の実施にあたっては、先ほど触れました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の上、計画的に取り組んでいくこととしております。

視点の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た問題点の把握、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の必要性に関する情報提供や、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が、ここでは2つの視点を掲げております。

視点の1つ目の地域コミュニティとの関わりについては、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いての情報提供を行い、市営住宅入居者の良好な自治活動の維持に向けて、高齢者と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。また、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。

最後の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。より効果的な市営住宅の余剰地活用などに向けて、福祉・まちづくり施策などとの連携を強化すること、また、市営住宅の整備では、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けれども、今後のスケジュールに関しまして、資料の一番後ろに添付しております。

見直しに係る協議会審議日程をごらんください。

今回は、赤枠で囲っております第2回部会にあたりますので、議題は市営住宅に関する今後の方向性となっております。今回で市営住宅に関する見直し方針（案）をおおむね固めていただきまして、次回の第2回協議会では、中間まとめとして、両部会で検討された見直し方針（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、この方針をベースとして見直しを進めていきますので、今回は、方針（案）につきまして修正すべきものや新たに取り組むべきものがないか、また、この方針で見直しを進めてよいかという観点でご意見をいただければと思っております。

なお、第3回目以降の部会につきましては、12月の答申に向けて、答申の骨子素案などの内容についてご議論いただくことを予定しております。

説明は以上になります。ご審議のほどよろしくお願いいたします。

○岡本部長

ありがとうございました。

同じく、資料5の3段組みの真ん中と右のところです。

見直しの大きな視点については継承しているということですが、その各視点と方針についてご議論をお願いしたいと思います。

ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

○高田委員

見直し方針の中で、2点ほどお伺いしたいと思います。

分譲マンションの維持管理について、私どもの範囲ではないのですが、お聞きしたいと思います。

参考の民間住宅部会の資料を見ますと、築25年以上たったものが約7万戸あるということなのですが、これをもとにお伺いしたいのですが、後ろに、より効果的な支援策を検討すると書いてあるのですが、具体例としてどんなことが考えられるのか、もし、お分かりになれば教えていただきたいと思っております。

それから、安心・快適に住み続けられる住環境の形成の中のよりよい都市づくりに向けた取組の中で、上から1行目に、「福祉・まちづくり施策等との連携」と書いてある

のですが、これは、今までどんなふうに行われてきたのか、教えていただきたいと思
います。

○事務局

まず、分譲マンションに関する維持管理ですが、今もマンション管理組合に対する相
談事業やセミナー等もやっております。そういった内容を改めて検証するとか、本市で
はまだ導入していないのですけれども、他都市で管理組合にアドバイザーを派遣する
という制度もありますので、そういったものができるかどうか、検討していくことにな
ろうかと思っております。

あとは、都市づくりの関わりのところですが、福祉部局との連携ということでは、市
営住宅を建てる際に、子育て向けの施設を併設して建てたという事例はあります。また、
市営住宅で出た余剰地の一部を民間に売却し、そこに福祉機能を導入したという事例も
あります。

○岡本部長

ほかにいかがでしょうか。

○廣田委員

セーフティネットのところ、民間賃貸住宅にシフトするということを前提で考えま
したら、例えば、保護を受けている方などはもっと民間住宅にシフトできるのです。
こういったことをすればいいかという、市が家賃を管理会社なりオーナーに積極的に直
接振り込む制度をもっとやっていたら、民間はもっともっと受け入れると思いま
す。そういう人を追い出すのではなく、家賃を直接振り込んでいただければ、引き続き
住めるわけです。

そこは、我々民間側も今は少しずつ積極的になっていますが、民間活用という面とい
ったことを、もっと積極的にできないかということ、を常日頃思っております。また、窓
口にもいろいろと相談に行っているのですが、今後の民間活用策の中で、直接振り込む
ことについてはどのようなお考えでいらっしゃるのですか。

○事務局

生活保護の方は家賃分の手当が加算されますから、必ずしも市営住宅でなければなら
ないということはありません。しかし、民間であれば3万6,000円という上限があ
ります。中には、自立に向かって頑張ろうという方であれば、家賃は安いほうがいいの
で、そういった方は、市営住宅に住んでいたほうが自立しやすいということがあります。
ところが、高齢の方で、もう働くこともできず、生活保護しかないという方であれば、
民間に移っていただいて、市営住宅の空いたところに違う方が入っていただくというの
はいい方法かと思えます。

ですから、大家さんに直接お支払いすることを促すことも必要かと思えますが、そこ
は生活保護を担当する部署との連携が要るかと思えます。私どもは、そういったように
していただければありがたいと思えます。市営住宅に入っている方については、直接、

私どもに払ってくださいというお願いはしているのですが、民間の賃貸については、今、それが1つの課題になっております。

○事務局

福祉部局からは、滞納が続いている方などに対しては代理納付をやっているというふうに聞いております。

○事務局

国では、民間アパートの代理納付については、滞納などがなくても別に構わないし、極端に言えば本人の同意も必要ないと言っています。

ただ、私どもは、滞納があることなどが必要とされることから、まだ踏み出していない状況です。生活保護サイドには、アパート業の協同組合などから代理納付をもう少し拡大してくれという話が毎年来ていまして、毎年協議はしているのですが、なかなか加速的に広がらないのが現状です。

○廣田委員

広がらない理由は、家賃の振り込み制度自体が難しいということですか。それとも振り込みをすることが不安だということですか。そこがよくわからないのです。

○事務局

制度が周知されていないということがあるかもしれません。そのあたりは、福祉サイドと連携して取り組む必要があると思っています。

○浅松委員

今日の資料をまだ精査していないのですが、全体の市営住宅の入居者の中で生活保護世帯はどれぐらいの利用なのでしょうか。

○事務局

18%ないし19%の割合です。

○浅松委員

それだけではわからないのですが、生活保護世帯の方は大体が民間のほうにいらっしゃるという形ですか。その数字は、生活保護世帯全体の何%ですか。

○事務局

全市の生活保護の割合は、人口的にはもうちょっと低いですが、世帯でいきますと5.8%で1桁台ですが、市営住宅は18%なので、民間住宅よりは市営住宅に住んでいる方のほうが、生活保護を受けている割合は高いといえると思います。

○事務局

実数で言いますと、今、市営住宅に入居されている世帯が約25,000世帯ですから、生活保護を受けて入居されている方は大体5,000世帯あることになります。

○浅松委員

自分の仕事の関連でしかご質問できないのですが、生活保護というのは、DV被害者の方などがシェルターに入って、その後、自立できるまでの間、生活保護を受給すると

いったことがあります、そのときに住宅の問題はかなり大きいのです。

例えば、今、入居の契約がどうなっているかわかりませんが、3カ月更新といった感じで、本当に短期の利用で住宅を供給するとか、そこで一旦安定するのであれば借りるとか、DV被害者のための住宅の利用という視点で検討されたことはあるのですか。

生活保護世帯もいろいろとあると思うのですけれども、我々の仕事では、真っ先にイメージできるのがDV被害者の方です。市にもシェルターがありますけれども、市営住宅との関連や連携は過去に検討されたことがありますか。

○事務局

DV被害者の方については、一般の定期募集でも倍率を優先しております。

それから、被害に遭われた方について、一時避難的に市営住宅を供給している制度があります。本当に緊急な場合は、シェルター等に一度入っていただくことになるのですが、その後、生活を立て直すための一時的な橋渡しとして、目的外での一時使用という形で、1年間程度の期間を置いて、抽選をせずに入っていただくということをしております。

○浅松委員

その一時使用から、定期使用というか、普通の使用への切り替えも可能なのでしょうか。

○事務局

そこは難しいのですけれども、緊急的に一時入居しながら、一般公募の市営住宅に応募していただく形ということになるかと思います。

○寺下委員

皆さんのお話を聞いていて、事業者側にとっての家賃振り込みの制度とか、例えば保証人がいない方について保証人を手当てするというのも必要だと思いました。今後、高齢者などで、本当は市営住宅に住みたいのだけれども、民間住宅に住まなければならないという人が増えてくるときに、セーフティネットや福祉との連携などにも関わってくるのですが、その人に情報を与えるというよりも、生活そのものをアセスメントしてあげなければいけないと思います。必要な情報、制度、サービスなどにきちんとつないであげた上で、「はい、どうぞ」としてあげなければ、結局、そこで生活が破綻して、また住まいを失うことになってしまうと思います。そこをきちんと丁寧につなげていくということですね。

例えば、高齢者の方が今住んでいるところからほかへ引っ越すとしたら、コミュニティから切り離されて引っ越した先で孤立しないように、周りの地域とうまくつなげてあげるとか、住まわれた高齢者住宅なり市営住宅なりで、周りときちんとコミュニケーションできる仕組みなどと、情報やサービスをセットでうまくつないであげられることができれば、うまくいくのではと思います。

○岡本部長

おっしゃるとおりですね。それに類似した取組を既にしている例があればご紹介いただきたいと思います。

○事務局

他部局では、町内会などの活動を支援しているところがあります。私も具体的に把握していませんが、地域を支援していく、ソフト的なまちづくりを支援していくということを他部局で取り組んでいると聞いています。

○寺下委員

今、生活困窮者への支援制度ということで、札幌市にも生活自立支援機関のステップなどがあると思いますが、そういうところには、日々生活が困窮し、住まいが危ないような人の相談が来ていて、生活と住まいの両方をアセスメントしながら、どうしようかということをやっているはずです。高齢者だと地域包括支援センターとか、障がい者だと障がい者の自立相談支援機関とか、一応、福祉でそれぞれ相談機関のようなものは持っているのです、そういうところをうまく活用することも大事だと思います。

たぶん、似たような相談が来ていて、住まいは福祉の中でもすごく根幹的なものですから、必ずひっかかってきています。それぞれが色々とやろうとしていることを、ここでも乗っかって、うまく利用しながら新しく住まいを探す人にきちんとつなげてあげるところまでいけばいいと思います。

○事務局

生活保護の方にはケースワーカーがついたりするのですが、ステップは、生活保護に行く手前の方々を何とかしようといった機関で、階層としては、市営住宅に入られて、保護を受けずに頑張っている方もいらっしゃいます。私どもの部署と生活保護の部署で連携して、家賃の滞納が続くような方には、厳しいですが、退去することになりますといったお話をさせて頂いています。そのときに、社会福祉協議会などのパンフレットをお見せして、いろいろな制度があることを紹介していますが、私たちの立場では、そこから具体的に立ち入るところまでは難しいところがあります。情報提供といえば情報提供の一種ですが、状況に応じて、そういったことをやっております。

○岡本部長

今のお話は、リスクが発生しないような状態で環境を整えてあげるために、横の連携はしっかりさせておいたほうがいいということだと思います。リスクが発生したら、次にこういった支援制度があるからそれを使ってね、といった話とは違うと思います。そこは、もう少しリアルタイムに横につながっていかないとだめなのかなという気がします。

○平本委員

寺下委員がおっしゃったことと重なるとは思います、見直し方針で3つの大きな柱があって、それぞれの方針があるという構造はわかりますけれども、やはりハードウェア寄りの話が多くて、この3つをどのように統合するのかといった議論がもう1つ上のレ

イヤーで必要ではないかと思いました。

今、寺下委員がおっしゃったことは、とてもヒントになると思いますが、それは具体的に何なのかということは、まだ浮かんでおらず申し上げられないです。

それから、見直し方針の大きな柱として、住宅確保要配慮者に対する安定確保、ストック、環境と3つあるのですが、この1番目の話に市営住宅の供給、2番目の話に市営住宅の再生とあって、最初のほうは総量をどうするかという数値目標の設定の話があります。それに対して、2番目は、予算が決まる中で、メンテナンスも含めた維持再生をどうしていくのかといった柱になっていると思うのですが、要配慮者が決まれば、セーフティネットも含めて、総量は自動的にと言ってはいけませんが、ある程度決まるわけです。その限りでは、ハードの市営住宅の供給は2番目のストックに入れて議論をするほうが、構造としてはすっきりするのではないかと思いますしながら資料を予習してきました。

そういうことも含めて、全体的なマスタープランの見直しをするときに、今の中間地点で何を大きく見直すかということ、総量を少し抑制しようということが一番大きな変更ポイントだとすると、それを制約条件にしたときに、民間との連携はどうするのか、再生の話はどうするのかということが出てくると思います。さらに、今、寺下委員がおっしゃった視点も含めて、これは住宅マスタープランなのだけれども、本当は住生活マスタープランであるべきで、そういう視点をどう入れていくのかということをもう少しもむべきだと思います。

ただ、具体的に何なのかということがわからない状態で、まとまらないことを申し上げて失礼しました。

○岡本部長

ありがとうございます。

そのとおりですね。ハード面での市営住宅の供給というのは、真ん中にある安心して住み続けられる住宅ストックの形成に入ってきたほうがすっきりする気がします。

○事務局

こちらの構成ですが、上の市営住宅の供給は、基本的に量的なものです。下の市営住宅の再生は、耐震とか住戸改善みたいな質の部分ということで分けております。量の関係で、市営住宅の供給ということを上には置いているのですが、それに関わるものとして、その下のセーフティネットの充実といった部分で、市営住宅、民間住宅双方によるセーフティネットの充実というつなぎとしている考え方になっております。

○岡本部長

1回目の部会の際に私がどうかと思ったのは、居住実感です。実際に住んでいらっしゃる方がどういう思いで、どういう実感を持って住んでいらっしゃるのかということもちゃんと把握しておかないと、質の向上とは具体的に何がどういうふうにといった中身が見えないと思います。一般的に考えられる住宅ストックの質の向上があると思いますが、居住している人の実感を通じて質を向上していく必要があると思うのです。それ

はなぜかという、後から入ってくる人たちにとってもよりよい住環境であるということが維持される必要があると思うからです。

そういう意味では、部屋の中だけではなく、コミュニティなど団地内の人のつながりの居住の実感もしっかりと把握すれば、もし必要であれば何らかのソフト的な支援にも取り組んでいくというところについて意味のあるヒントになると思うので、そういった把握もぜひしていただきたいと思っております。

似たような話になるかもしれませんが、先ほどの前回部会の質疑回答の説明のときに、平本委員から、辞退者の正しい把握をしなくていいのかという重要な指摘がありました。それは、上から3つ目の市営住宅入居制度の適切な運用のところに振り返りをきちんとしなければいけないといった項目が入ってくるような気がします。明示的になるのか、含まれて次の議論で具体的な施策のところに入ってくるのかはわかりませんが、正しく把握するということが必要だと思えます。

○廣田委員

民間住宅と市営住宅をどこで区切るかといいますか、量的なものでは、区別ということになってくると思います。

現在は、民間住宅よりも市営住宅に入りたいという人が多いと思います。市営住宅の場所にもよりますが、やはり倍率は高いです。民間住宅でしたら倍率はそれほど高くないですが、市営住宅なら5～6倍のいい物件もあります。一般的に民間住宅の入居者から見たら市営住宅のほうがいいと思うのです。何がいいかというと、賃料設定がいい、間取りが広い、エリアがいいということがあると思います。

今は、市営住宅が古くなってしまったので、それをどうするかということが問われていると思います。ただ、市営住宅をよくしなければ民間住宅に振る、量を減らすということになると思いますが、民間住宅の場合は、極端に言うと、低所得者で80歳以上の方は大体断ります。例えばご兄弟が近くにいない場合はお断りするケースが多いです。障がい者の場合もお断りするケースが多いです。

低所得者というのは、高齢者の低所得者もいますし、障がいを持っている方の低所得者もいますし、子育て中の低所得者もいます。子育て中の方の場合は、特に小さな赤ちゃんがいる場合は、音の問題などがあってお断りするケースもあります。外国人などの場合は、言葉をお話せるかどうかというところで選定されます。

そういう民間で受け入れないところをセーフティネットとして公営住宅が受けるのだというポリシーであれば、ある程度の量も決まってくると思います。その辺は入居制度の問題になるのでしょうけれども、市営住宅はもともと何のためにあるのかということところがきちんとわかれば、方向性が出てくると思います。

○事務局

市営住宅は、公営住宅法に基づいて建設して、運用、維持管理しておりますが、法律上、第一に掲げているのは、低所得者の方の住まいということが言われておりますので、

基本的には低所得者の方を対象とした住まいというのが公営住宅法上の位置づけになるかと思います。

○廣田委員

低所得者という1つの限定がありますけれども、それは対外的な面だと思います。前回でも質問しましたがけれども、可処分所得を低所得者と見るのかというところではないような気がします。実際には可処分所得が低い方が低所得者なのです。現実にはそのギャップもあるような気がします。そこら辺は、役所の立場では突っ込んでいけないのだろうと思います。

支離滅裂ですけれども、制度的には、市営住宅に本当に入らなければならない人をどうやってきちんと捉えていくかということが大事だと思います。

○事務局

それが赤いところの3番目の市営住宅入居制度の適切な運用で、今でも制度をある程度積み上げてきているのですが、理想を言えば、定期の毎回の募集で1回につき5,000人程度が申し込んで、当たるのは200人です。ですから、その200人が5,000人の中の困っている方トップ200であればベストですが、それはなかなか難しいです。できるだけそこに近づけるようにするにはどうしたらいいか。先ほどお話のあった、負債があるというような方を公正に認定できるような仕組みも1つの視点だと思いますし、そういったものをいろいろと改良していくということをここで広く言っております。

○浅松委員

私は前回欠席したので事前にご質問させていただいたのですが、募集のときにインターネットはどのように利用されていますかと伺ったところ、募集の際にはインターネットにも出すというお返事でした。高齢の方は利用がなかなか難しいかもしれませんが、今は、何をするにつけ、インターネットを利用することが多いので、私はそのサイト自体を見ていないのでわからないのですが、個別の事情ということで、今、可処分所得の話もありましたけれども、メールフォームのようなところから申し込めるような感じになっているのか、それとも、広告をインターネットに出しているのか、教えていただければと思います。

○事務局

直接、メールで申し込めます。住宅管理公社のホームページに、募集期間になりますと、募集のバナーが載りまして、そこをクリックすると、募集フォームが開いて、そこに必要事項を入力して申込みをする形になっております。

○浅松委員

そのフォームの中に、先ほどお話がありました年収や年齢構成といったこともあるのでしょうかけれども、借金があるかなどの項目を増やすなど、申込みフォームの方法を工夫することで、本当に供給したい方をピンポイントに抽出することができるのではない

かと思いました。札幌市のほうで、そのようにフォームを変えることはできるのですか。

○事務局

市営住宅は多数の方が応募していますので、応募された方全員が当選するということができればいいのですが、20分の1の人しか当たらないということを踏まえると、募集のときにいろいろなことを書かせて、添付資料なども出させて、結局、当たらないという形になるよりは、募集の段階では必要事項だけ入力する形で申し込んで頂いて、当たった方については、いろいろな募集要件を確認させていく流れになっています。

○浅松委員

そうだとすると、ダブルブッキングではないですけれども、実際の入居可能な方よりは多目に当選させる形にして、絞りをかけていく感じになっているのですか。

○事務局

補欠という形で少し多目に当選させて、正規で当選した方が該当外ということであれば、そこから繰り上げてという形になると思います。

○浅松委員

平成27年度は2割の方が辞退されたということですね。過去はわからないのですが、例年2割程度ということであれば、当たって入れないとなったら困りますけれども、2割程度はちょっと多めにとった形であれば、今の方法を取れば辞退者も減ると思います。

○事務局

申込みの時点で、資格のない方が申込みづらい仕組みにできればいいのですが、前提としては、申込資格をお示ししているのでも、普通は、それを読んだら、自分は申し込める、申し込めないといったことをご理解いただいて申し込んでいると捉えています。実際に、高齢の方の中には、文字を呼んでもあまり意味がわからないとか、面倒なので読まないで申し込んでしまう方も中にはいらっしゃると思います。

ですから、本当は収入などを書く欄を設けていけば、そこでやめようという方もいらっしゃるかと思います。条件をあまり難しくしても、逆に申し込みづらくなり、本当に申し込みたい方が、面倒だからやめることになるので、そのあたりは、どういう順番で資格を審査するのがいいのかといったところがあると思います。今のところ、申し込まれる方は資格を理解した上で申し込んでいる前提でおります。

○浅松委員

しつこいようですが、入居辞退の方がかなり多いということで、この状態が何年ぐらい続いているのかわかりませんが、コンスタントに出ているのであれば、辞退者を減らすという工夫をしてしかるべきだと思いますので、そういう工夫を何かされているのかと思って伺っているのです。

○事務局

冒頭のお話にもあったように、辞退の理由が本当は何なのかを突き詰める必要があると思いますが、辞退するときの申請書に辞退理由を書く欄がありまして、そこから拾っ

たものを、先ほどの説明時には申し上げました。多かったのは間違っただといった理由ですが、ほかにもいろいろな理由があって、間取りが気に入らないとか、場所が悪いとか、どこかに当てはまるはずなのですが、間違っただという本当の理由は何なのかという分析をしていません。そこは、やり方を考えたいと思います。

○高田委員

5,000人が申し込んで140人ということは、辞退者が非常に多いと感じます。私がおもうには、とりあえず申し込んでいる人もかなりいると思います。市営住宅に入らないかもしれないけれども、とりあえず申し込んでおこうといった人が結構いるのではないかという気がします。入居時期が合わなかったという理由については、資料では3割と記載されていますが、全体ではこの申込者はもっと多いということなのですね。

やはり、どこかで少し縛りをかけなければならないので、借金がいくらあるからだめだというのではなくて、例えば、収入の何割くらい償還金がある人はここに丸をつけてくださいとか、1回目の段階で少しふりいをつけるようにしないと、この倍率と入居辞退は全く下がらないのではないかという気がします。1回目は縛りをかけていないということですので、とりあえず出そうかという人が結構多いのではないかという気がしますが、そういうことはないのですか。

○事務局

とりあえず申し込まれている方は、数的にはそれなりにいらっしゃると思います。

○事務局

地下鉄駅のすぐ近くの新しい部屋が出ますと、200倍、300倍になります。また、インターネットでの申込みを開始して、簡単に申し込めるようになったので、とりあえず申し込んで当たって入れればよいといった考え方も、数としてはかなりいるようです。

200倍ぐらいの部屋に当たった方で、やっぱり入りませんと簡単に断る方もいます。本当に運試しみたいな感じで申し込んでいる方もいるのではないかと思います。数的にはそんなに多くいるとは思いませんけれども、中にはそういう方もいらっしゃるのかなと思います。

○高田委員

そうすると、本当に住宅が必要ではない人に当たる可能性が随分ありますね。

○事務局

そういう場合は、もちろん、違う方が繰り上げ当選しますので、最終的には資格のある方が当たることにはなっています。

○高田委員

例えば、今、住んでいるところでもいいのだけれども、とりあえず当たったら行こうかという人も、資格者であれば当たってしまうということですね。

○事務局

要件に入っていれば可能ですね。

○高田委員

今はちゃんとした自分の家に住んでいるのにもかかわらず、さらに公営住宅に入れてしまうということも懸念されます。

○岡本部長

なかなか難しいところですね。ただ、難しいからといっても、これまでの仕組みをそのままにするというのはまた別の話だと思うので、少し知恵を絞って頂かなければいけないところがあると思います。

私から伺いますけれども、見直しの方針として、今後、こういう方向性でマスタープランを進めていくということで、若干ハード寄りのコンテンツが多いように見受けられました。

建替えとか、大規模な修繕ももちろん発生してくるのでしょうけれども、実際に総量を抑制しながらも古いものについては適切に建て替えていく、または修繕していく中で、建替えのときに配慮する事項は具体的にどれに当たるのかがわかりにくいと思ったのです。当然、全部に配慮するといったこともあるかもしれませんが、このあたりを教えてくださいませんか。そもそも建替えはもうないのでしょうか。

○事務局

建替えはあります。新規の団地を作るといったことはないのですけれども、古くなった団地を建て替えていくということはこれからもあります。

量的なお話でいくと、一番上の市営住宅の供給のところに入ってきたり、市営住宅を建てる際に、当然、それなりの規模になる場合もありますので、周りの戸建て住宅などへの配慮あるいは景観的な配慮ということであれば、一番下の都市づくりとの関わりの中の、街並みとの調和に配慮した市営住宅の整備というところに入ってきます。

また、古い団地ですから、部屋が狭いとか設備的にちょっと劣っているというところは、建替えの中で適切な生活水準になるようにやっていますので、そういうところは全体の中で読み込んでいけると考えております。

○岡本部長

もう一点は、前回も伺ったのですが、まちづくりセンターの範囲でまちづくりビジョンのようなものに取り組んでいる動きがあると思います。その範囲の中で、どんなまちにしようといったときに、市営住宅にはこういった役割を担ってほしいという声が出してきた場合に、どのように対応していこうと考えていらっしゃるのか、今の段階で何かあればお聞かせいただきたいと思います。

○事務局

具体的に事例があるわけではないですが、もしそういった声があれば、市営住宅側で本当に対応できるのかどうか、どういうことができるのかということ相談することになると思います。まちセン単位のまちづくり指針も、これから具体的に展開していくよ

うですので、その動きがどうなっていくのかということは一方ではあろうかと思えます。

○岡本部長

まちセン単位で個別に動いていこうとするとき、市営住宅としては全体で総量を抑制していこうと思っている中で、やはり団地を残しておいてほしいといった声がたくさん出てくると大変そうだなと想像していますので、難しいところなのかなというのが感想です。

ほかに何かありませんか。

○廣田委員

最初に、今後、建物が老朽化していくという資料がありましたが、お金もかかるということですね。今後、建替えていくときに、人口構成も変わっていきますので、今はファミリータイプとか独身タイプとかいろいろなタイプがあると思いますが、その辺を絞っていくというか、例えば高齢者の低所得者層の方でしたらせいぜい1LDKとか、そこを絞っていく方針はあるのでしょうか。

○事務局

建替えにあたっては、従前戸数と全く同じ戸数を作るのではなくて、基本的には今入っている方の戸数分を整備するという形でやっています。ですから、今、入っている入居世帯の構成、今、お話が出たような单身やファミリー層など、いろいろな世帯構成があろうかと思いますが、そういったことを踏まえてやっております。例えば、单身の方が多いところであれば单身向けを少し多くしたりといった微調整をしながら建替えを進めている状況です。

○廣田委員

建替える場合は、今、入っている方を一旦どこかに移すのですか。

○事務局

そうですね。団地内で順番に建替えていきますので、団地内で収まるのであれば、一度ほかの住棟に移って頂くとか、団地内の中では足りなければ、近隣の団地に移っていただいて、完成したらまた戻っていただきます。場合によっては、それに合わせて市営住宅から出ていかれるパターンもありますが、基本的には仮移転のような格好です。

○廣田委員

そうすると、住んでいる人が少なくなる限りは、住んでいる人のための建替えということであり、現状とは余り変わらないということですか。

○事務局

団地の建替えも、一遍に建て替えるということではなくて、順繰りやっけていきますので、一定の期間がかかるのです。その期間は、対象となる団地は募集停止を行い、入居者は入らない形になりますから、時間が経つごとに、徐々に減っていくことがあります。ですので、当初想定した入居者数と最後まで同じということではなくて、多少減るといふ実態はあります。

○廣田委員

建て替えるときに民間に出てもらおうということはやらないのですか。

○事務局

民間に行きますという方も中にはいらっしゃるのですが、そういった方は完全に民間に住みかえということになります。

○岡本部長

ほかにいかがでしょうか。

○寺下委員

市営住宅の募集要件をぐっと絞って低所得者層になると、市営住宅全体に重たい感じになっていないでしょうか。こういう表現がいいのかどうかわかりませんが、集まる方々の背景が非常に重くなりそうな感じがするのです。

そうすると、市営住宅の役割は、もちろん低所得者層の方々に住まいを提供することが第一であると思いますが、そういった方々が集まってくるとなると、その方々の生活の立て直しみたいなのところも一緒に面倒を見ていかなければ、住宅が荒れていきそうなダークなイメージがだんだん湧いてきます。例えば、コミュニティとのつながりもしかりだし、先ほど浅松委員がおっしゃったように、DVを受けている方や自立を目指しているという方に対しては、必要な支援をして新天地に送り出してあげるという機能を市営住宅に持たせられないか。

そうならないと、表現が悪いのですが、たまり場みたいな感じになっていって、一昔前にありましたが、市営住宅が建つと、地域自体が荒れるというようなことがありました。そうなってしまうと、地域自体にもよくないし、住んでいる人にとってもあまりよくないので、住んでいる人をうまくサポートできるような仕組みも考えて、入居の適切な運用というところでうまくバランスを取っていったほうがいいと思います。

○浅松委員

私も、市営住宅に住んでいるというのと、そういう階層といった感じで見られるのではないかと意識する方もある程度いらっしゃると思います。

法律的にというか、所得の限りがあるのであれば仕方がないのですが、市営住宅全体のうち、この枠は収入に関わらずに応募できるとか、いくつかのブロックに分けて募集するなど、できるだけいろいろな層の方が集まるような形にしないと、コミュニティといってもなかなか難しいと思います。

市営住宅に住んでいるだけで低所得といった推定が働く感じだと、いろいろなことを意識して、住居を選んでいられない方もいらっしゃると思うのですが、そういうふうに見られたくないから入りたくないと思う方も必ずいると思います。先ほどからおっしゃっているように、そのあたりの地域コミュニティを再構築するぐらいの感じで、募集のあり方を考えていったほうがいいと思います。

また、私は募集の中身を見たことがないのですが、家賃の割には間取りが広い

ことが売りなのかもしれませんが、民間の方の目から見て、こういうところをセールスポイントとしてアピールしたら違うのにとか、古くなっていてもこういうところの使い勝手がいいとか、宣伝というか、その辺を意識して募集をされたことはあるのでしょうか。要はアピールポイントですね。古いことは古いけれども、これが便利とかセールスポイントを意識して募集するという工夫について、もうされているかもしれませんが、検討されてはどうかと思います。

○事務局

積極的に市営住宅のPRはしておりません。やはり、古いところは、間取りも狭いです。特定の団地名を挙げるのはよくないのですが、もみじ台団地というのは札幌市の中で一番大きな団地で、5, 500戸ぐらいの規模の団地ですが、古いのです。全棟5階まで階段で上がるタイプですから、エレベーターなどは1つもないです。そういった古い団地の4階、5階などはかなり空いていて募集をしても申し込む方がいません。何回募集しても申し込む方がいないところは、粹にして、いつでも入れますということを去年からやっています。抽選しても本当に当たらないから嫌だという方は、こういうところがありますよ、今申し込めばすぐに入れますというものはご用意しております。

この制度は去年の10月から導入していて、既に30戸ぐらい入っております。古いところは、抽選で出しても申し込まないぐらい魅力はない状況ですが、それでも入りたいという方に対しては、このような試みはしています。ただ、積極的にPRというのはしづらいところです。

○高田委員

私が知っている最近の公営住宅は実に立派で、私たちも入りたいぐらいの公営住宅です。しかし、私たちには、市営住宅は昔の道営の低家賃住宅というイメージがあって、今おっしゃっていたように、低所得者階層の方がいっぱい集まっているイメージですけども、私がいた街では、今、新しく建てられている住宅は本当に立派で、この家賃でこんなところに入れるのというぐらい、全戸に温水暖房が入っていると、窓なども二重になっているとか、すごく立派な施設です。

今おっしゃっていたようなことも、一部の住宅ではあるかもしれませんが、新しい住宅ではそういうイメージはだんだん払拭されてきているという気がします。

お話にありましたように、古い住宅で入居者がいない、どうしても家賃の低い人しか集まらないというところは、そういうイメージがあるかもしれませんが、新しいところは随分変わっているのではないかと思うのですが、いかがですか。

○事務局

設備面で言えば、当然、古いところよりも今のところのほうが良いと思います。例えば、お風呂がなかったところも今は整備していますし、給湯も整備していますから、当然、建て替える前よりは設備も広さについてもより良くなっていると思います。

○岡本部長

大きい建物でたくさんの方が入る、もしくは、今、入居されている方的人数で建て替えるという形になっても、ある程度のボリュームで建つわけです。そういう形ではなくて、みなし公営住宅みたいな形で、アパートでもいいから6軒とか8軒のものを市営住宅とみなして家賃補助をするということですね。札幌市としては、大きい団地の建物はもう持たず、少し減らして、その分をまちなかにも分散し、住んでもらうという仕組みの方向性を検討されたことはあるのですか。

○事務局

やはり、維持管理面でどうするかが非常に大きな問題としてあろうかと思います。ぼつぼつと分散していると、それだけ維持管理に手間がかかりますので、そこは非常に大きな問題だと思いますが、今のところ、そういったところに手を出せる状況にはないと思っております。

○岡本部長

その辺は検討されたほうがいいと思います。例えば、市役所が全部の部屋の面倒を見るのではなくて、例えばオーナーと契約して、その建物全体の管理、メンテナンスはオーナーにやってもらう形にしておきつつ、住んでいる方は公営住宅に住んでいるという取り扱いにして、管理はアウトソーシングしてしまって、その建物は低所得者の方が選びやすい形にしておく。大きい建物で低所得者の方が集まっている団地といった雰囲気とは全く別にして、分散して配置することで、例えば木造の賃貸住宅で市営住宅の入居基準に該当する人たちがいなくなれば、民間賃貸に戻してもいいのでしょうし、古くなって使わない、ユーザーが出てこない、地域的に不便になってきたなどのことでしたら、そこはオーナーと一緒に引き上げてしまっても構わないのかもしれませんが。どちらかというところ、規模が小さいことによる調整のしやすさというのは、長期的に見ると出てくる気がします。

そういうことも考え合わせると、実際にできるかどうかは別にして、先ほどの件は検討に値するような気はするのです。ただ、市営住宅として大きな建物を作って、それを維持管理していくというのと、家賃補助やオーナーとの責任の調整、契約というところについて、面倒で手間がかかるということと、コストとベネフィットの関係があると思います。そこも検証した上で、選ぶか選ばないか、もしくは他の方法があるかないかというところにも踏み込んでいただいたほうが良いような気がしました。

○事務局

そのあたりの話につきましては、実際に事業を進めていく中で、市営住宅をどう整備していくかによると思いますので、具体の事業展開の中で、必要に応じて検討していく課題かと思われれます。

○廣田委員

国かもしれませんが、民間が建てる時に補助制度みたいなものがあるって、家賃を安く抑えるといった制度がありませんでしたか。

○事務局

かつて、特定優良賃貸住宅という制度がありました。その制度ができたのは平成5年ごろのバブル期の終わりころだと思います。そのころ、首都圏や関西圏などの大都市圏において、ファミリー向けの賃貸住宅が十分ではないといった状況で、国では、ファミリー向けの住宅を建てる際に、建設費と家賃を補助する制度がありまして、札幌市も一部でやっていた時代があります。

○廣田委員

今はなくなったのですか。

○事務局

20年間の期間ということで、入られる方に家賃の一部を補助するということがありましたが、順次期間満了を迎えていまして、今残っているのは3棟です。それも、近々、期間満了を迎えますので、札幌市としては特定優良賃貸住宅という制度は終了する予定になっております。

○岡本部長

意見は大体出尽くしたでしょうか。

○平本委員

今の制度の中ではやりづらいことはわかるのですが、例えば、今空いている市営住宅をまとめて民間に好きに使っていいよと。安い家賃で入りたい人はどんどん入ってくださいと。それから、民泊についてはこれから法整備がされますけれども、民泊まるごとで使ってもいいよと。これらは市が全部やろうとすると、縛られてしまう部分が多いのですが、民間の知恵を入れると結構柔軟にできるのです。例えば、ビルオーナーから駐車場を借りて大々的に運営してものすごく収益率を上げている日本駐車場開発という会社があったり、発想としてはいろいろできそうです。ただ、問題は、国のお金が入ってつくっているものなので、その縛りがあるってできないことがあるかと思います。

ですから、夢物語になってしまうかもしれませんが、流動性が増すような仕組みを入れてあげることにより、随分変わると思います。先ほど岡本部長がおっしゃったことはすごく正しいと思うのです。団地というのは高度成長期の発想です。これから人口があまり増えていかない、減っていくというときに、市住を分散させて、市がやることは家賃補助だけで、一定の条件を満たす方には幾らか家賃補助をしますので、どうぞ民間住宅にお入りくださいと。そうすると、民間の賃貸住宅を借りることと同じとなります。そこに少し補償制度をつけて、例えば高齢者で所得が低い方にも、保険の制度みたいなものとうまくあわせて、もしも、運が悪く孤独死した場合の後始末を保険で補えるような仕組みをつくるとか、何かの制度をうまく組み合わせることで、大きい箱を持たなくても、住宅を必要としている方に、住む場所を供給するということはできると思います。

今回のマスタープランの見直しの範囲内ではないかもしれませんが、中長期的にはそのような発想を入れていくことが、市が住宅を供給することの本質的なところではない

かと思えます。

○岡本部長

ありがとうございます。

それでは、ご意見は大体出たかと思いますが、ほかにありませんか。

(「なし」の声あり)

○岡本部長

さまざまな貴重なご意見をありがとうございました。

次の議題に移ります。

(4)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します。

○事務局

市営住宅部会と民間住宅部会の両委員の皆様方にご都合を事前に確認させていただいたのですが、その結果、次回の住まいの協議会の日程は8月30日の午後3時30分から開催させていただきたいと考えております。

次回の部会の日程につきましては、後日、改めてご連絡させていただきますので、よろしく願いいたします。

(閉会)

○岡本部長

それでは、以上で本日の審議は終了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