

第3回 札幌市住まいの協議会 民間住宅部会議事録

(1) 日時

平成28年9月23日(金) 10:00～11:00

(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) 中間まとめ及び答申骨子(案)について
 - (2) 次のスケジュールについて
- 3 閉会

(4) 出席委員

部会長	森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授
委員	岡田 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
委員	齋藤 寛子	公募委員
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
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

(5) 傍聴人

なし

(開会)

○事務局

それでは、定刻となりましたので、札幌市住まいの協議会第3回民間住宅部会を開会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、第2回協議会で提示させていただきました中間まとめの内容の確認と、答申骨子(案)についてご議論いただく予定となっております。

(資料確認)

まず、本日使用する資料を確認させていただきたいと思います。

一番上に次第がございます、資料1が座席表、資料2が民間住宅部会委員名簿、資料3が第2回札幌市住まいの協議会議事要旨、資料4がこれまでの委員意見、資料5が札幌市住宅マスタープラン中間まとめ及び今後の施策展開例、資料6が札幌市住まいの協議会答申骨子(案)の概要版、資料7が答申骨子(案)です。

以上でございますが、資料に不足等はございませんでしょうか。

お配りしている資料4のこれまでの委員意見については、前回の第2回協議会で、これまでの協議会や部会で出された意見、アイデアなどを1つの資料として残しておくのが望ましいのではないかとというご意見をいただきましたので、これまでの議事要旨から意見等を抜粋、整理しているものを添付させていただいたものです。

それでは、これから議事進行は森部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願います。

(審議)

○森部会長

皆様、おはようございます。本日もよろしくお願いいたします。

それでは、早速ではありますが、次第に基づき進めさせていただきます。

2の審議の(1)中間まとめ及び答申骨子(案)につきまして、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

それでは、資料5の中間まとめ及び今後の施策展開例をごらんください。

こちらの資料は、左側はこれまでも提示しておりました見直しの視点と方針、右側が施策展開例となっております。この見直し方針は、前回提示の中間まとめ案をベースとして、協議会でいただいた意見をもとに修正を行ったものです。また、施策展開例は、見直しの方針にぶら下がる具体的な施策例をいくつか記載したものとなっております。

まず、左側の見直しの方針につきまして、前回の資料からの変更点を説明させていただきます。

まず、資料上段にある見直しのテーマですが、前回の協議会で提示したものは、人口構造の変化に対応した誰もが安心して暮らし続けられる住まいづくりとしておりました。

こちらについては、文言の表現やテーマとしての長さがどうかなど、さまざまなご意見をいただいておりますが、それらを踏まえまして、人口構造の変化に対応した安心・安全な住まいづくりと一旦の修正をかけております。こちらにつきましては、今回の部会におきましても、再度意見をいただきたいと考えております。

なお、札幌市の人口につきましては、国勢調査の速報ではまだ増加傾向で、ピークを迎えるのは想定よりも少し先になるものと思われそうですが、近い将来には減少に転じることが予想されております。ですので、人口減少社会への転換も踏まえたという諮問のタイトルのニュアンスを含んだテーマ設定がふさわしいのではないかと考えております。

続きまして、見直しの方針の主な変更点になります。

見直しの視点の1つ目の住宅セーフティネットの充実の一番下、災害時の住宅確保につきまして、北海道などとの連携について言及すべきではとの意見を踏まえまして、北海道や関係団体との連携強化などという文言を追加しております。

また、市営住宅の供給と市営住宅の再生という2つの視点につきましては、記載に重複が見られ、その違いがわかりにくいので、内容を精査すべきとの意見をいただきました。こちらにつきましては、市営住宅の供給を住宅セーフティネットの充実として、民間住宅の活用と包括的に考えるべき市営住宅の総量の話として整理し、一方、その方向性を踏まえた具体の維持更新につきましては、住宅ストックの観点から市営住宅の再生に特化した項目へと修正をかけたところです。

次に、こちらで意見をいただきました民間事業者の連携の観点につきましては、住宅セーフティネットの充実の1点目に、市営住宅と民間住宅双方の連携という文言、また、市営住宅入居者等の居住実感につきましては、市営住宅の再生の視点におきまして、「居住性に配慮」という文言を追加するなど、この後に説明する施策展開とも合わせた方向性の整理を行ったところでございます。

続きまして、資料の右側の施策展開例をご覧ください。

こちらは、前回の協議会での意見を踏まえまして、方針のもとに考えられる施策をそれぞれ視点ごとに記載したものとなります。

前提として、現在考えられる例示としての施策となっており、記載があるもの以外は考えないというわけではございません。

まず、上から見直しの方針ということで、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に係る施策展開としまして、今後、国の小委員会の提言を受けて展開される施策を踏まえて、札幌市における事業を検討していくことや、関係部局と連携したサ高住の提供に対する支援や質の確保に向けた取組み、災害時の応急仮設住宅の提供や公営住宅の活用に向けた体制整備などが考えられます。

次に、見直しの方針の現状維持から将来的な総量抑制に向けた方向性を整理するという部分につきましては、市営住宅の総量を現行のマスタープランの現状維持から将来的な抑制へ転換するに当たっての方向性の提示を考えているところです。

また、見直しの方針の住宅確保の必要度に応じた市営住宅提供の仕組みづくりに係る施策展開としましては、入居承継や高額所得者への対応など、入居資格のより適正な管理のほか、近年、新たに導入した長期連続応募者への優遇措置や、若年者優先入居などの選考制度の効果検証・見直し、また、新たな優先選考枠設定の検討などが考えられます。

次に、見直しの方針のより効果的・実用的な情報提供手法を構築するということにつきましては、さまざまな広報手段を用いた利用しやすい情報提供を推進することや、北海道あんしん賃貸支援事業や住みかえ支援制度などの普及促進が考えられます。

次に、中段の目標になりますが、安全に住み続けられる住宅ストックの形成に関しては、見直しの方針として、良質な住宅ストックの形成に向けた取組みにつきましては、不動産事業者などとの連携による空き家を有効に活用する体制の構築・案内の推進、続いて、住宅エコリフォームなどの良質な住宅ストック形成に向けた制度の効果的な活用、長期優良住宅制度の普及促進など、住宅性能の見える化推進といったことが考えられます。

また、老朽化分譲マンションの維持管理や更新需要への対策につきましては、管理組合などに対する関連法などの周知を行うほか、実態調査を分析し、その結果をもとに新たな支援策を検討することなどが考えられます。

次に、将来的な総量抑制の方向性を踏まえた維持更新につきましては、市営住宅の将来的な総量抑制を考慮しまして、入居者等の居住実感を踏まえた建替え、修繕に関する維持更新計画の検討を施策展開として挙げております。

最後に、安心・快適に住み続けられる環境づくりにつきましては、見直しの方針のコミュニティ活動の維持・活性化を支える取組みの施策展開として、地域特性を踏まえたコミュニティの維持・活性化支援策との連携や、庁内関係団体との情報共有などの社会的弱者支援施策との連携、シェアハウスや大学と連携した施策展開など、コミュニティ維持に資する市営住宅の新たな利用手法に関する検討などが考えられます。

また、よりよいまちづくりに向けた取組みに関する施策展開としまして、福祉やまちづくり施策との連携による地域まちづくりに寄与する取組みの推進、街並みとの調和に配慮した市営住宅の整備、地区計画など良好な住環境形成に向けてのまちのルールづくり支援、また、空き家対策としまして、危険空き家の除却に対する補助のほか、地域課題の解決に向けた市民活動拠点としての空き家の活用支援などが考えられます。

資料5の説明は以上です。

続きまして、資料6の答申骨子（案）の概要版をご覧ください。

資料6につきましては、資料7の答申骨子（案）をワンペーパーであらわした概要版となっております。

答申の構成につきましては、検討の背景、現状、課題として、これまで提示した資料をもとに、本市の置かれている状況や問題点などを示した上で、その内容を踏まえまし

て、今後、住宅施策を展開していくに当たりまして取り組むべき方向性、考え方を提示するものとなっております。

検討の背景、現状、課題につきましては、諮問書やこれまで提示した資料の内容と重複しますので、今回は説明を省略しまして、資料下段の見直しの方向に当たる部分について説明させていただきます。

こちらについては、実際に協議会からいただくこととなります答申書の記載内容が重要となると思いますので、資料7の7ページをご覧くださいと思います。

こちらの内容につきましては、先ほど資料5にある見直しの方針をベースに、具体的な施策展開などを盛り込みながら、協議会からの答申案として方向性をまとめたものとなっております。

まず、1番の住宅確保要配慮者の居住の安定確保につきましては、(1)住宅セーフティネットの充実としまして、国の小委員会の提言を受けて行う住宅施策を踏まえまして、札幌市における事業展開に関する検討を進め、住宅確保要配慮者に対する市営住宅と民間住宅の連携による、より一層充実した住宅セーフティネットの構築を図ることが必要であるとしております。

続きまして、年齢や世帯構成、収入などの様々な状況に対応できる住宅セーフティネットや、様々な住まい方を考慮した民間賃貸住宅の活用策の検討が必要であるとしております。

高齢者が安心して暮らし続けられる住環境の形成に向けまして、今後も増加が見込まれるサ高住につきましては、提供に対する支援や質の確保に係る取組みの検証を行うとともに、福祉部局とのより一層の連携を図るべきとしております。

続いて、災害時の応急仮設住宅の提供、公営住宅の活用に向けた体制整備、北海道や関係団体との連携強化など、災害時の住宅確保等に備えた仕組みづくりが必要としております。

次に、(2)市営住宅の将来的な総量抑制に向けた方向性の整備につきましては、札幌市市有建築物の配置基本方針の方向性や人口構造の変化、財政的制約等を踏まえるとともに、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構築状況も勘案し、市営住宅総量を現状維持から将来的な抑制へと方針転換するべきとしております。

続きまして、(3)住宅確保の必要度に応じた市営住宅提供の仕組みづくりにおきましては、必要度の高い住宅確保要配慮者の入居機会を確保するため、高額所得世帯等の退去に向けた取組みを引き続き実施するとともに、入居承継の厳正な運用など、入居管理をより適正に行うための規定整備や手続きの見直しに向けた検討が必要であるとしております。

次に、近年、新たに導入した入居者選考制度の効果検証や見直し、新たな優先選考枠設定の検討など、団地特性や入居希望世帯それぞれの状況を踏まえた入居者選考の仕組みづくりが引き続き必要としております。

8ページに移りまして、(4)より効果的・実用的な情報提供手法の構築におきましては、住宅確保要配慮者や貸主などの状況や立場に応じた利用しやすく多様な情報提供方法の検討が必要としております。

また、高齢者等の民間賃貸住宅への入居支援のため、北海道あんしん賃貸支援事業について、これまでの取組みの検証や、北海道や民間事業者との連携など、さらなる効果的な運用に向けた取組みを進めることが必要であるとしております。

次に、世帯状況に応じた適切な規模の住宅への住替え促進のため、移住・住みかえ支援機構との連携強化など、住替え支援制度の普及に向けた取組みが必要としております。

続きまして、9ページ、2番の安全に住み続けられる住宅ストックの形成につきましては、(1)良質な住宅ストックの形成に向けた取組みとしまして、1つ目は、承継できる良質な住宅ストック形成を目指し、国の動向等を踏まえながら、既存住宅を活用する上で求められる質と具体的な活用策について検討することが必要としております。

また、安全・安心な住宅ストックを形成するため、札幌市住宅エコリフォーム補助制度など、省エネ・高断熱等の環境性能、バリアフリー・耐震性能などの確保に向けた取組みを引き続き推進するとともに、ニーズに適切に対応した見直しを行うことが必要としております。

次に、長期優良住宅制度や住宅性能表示制度などについては、良質なストックとして客観的に評価するための制度の更なる普及促進に努めていくことが必要としております。

次に、(2)の今後増加する老朽化分譲マンションの維持管理や更新需要への対策につきましては、市内の分譲マンションを対象とした管理実態調査を定期的に行い、維持管理や修繕・建替えに関する問題点の把握や整理を継続して実施すべきとしております。

次に、その結果を踏まえまして、管理組合の運営や維持管理に関する新たな支援策を検討するとともに、管理組合などへ必要とされる情報が広く行き渡る方針を検討することが必要としております。

次に、(3)の安全・安心な市営住宅への再生では、1つ目として、住棟の長寿命化や居住性に配慮した維持管理等による安全・安心な市営住宅の確保に向けて、維持更新計画の策定など、年間事業費の平均化などを考慮した計画的な建替え・改修・維持管理事業の検討を進めることが必要としております。

次に、入居者の高齢化や地球温暖化等に対応するため、建替えや改修時における高齢者や地球環境等への配慮に関する取組みを着実に進めていくべきとしております。

続きまして、10ページ、3番の安心・快適に住み続けられる環境づくりにつきましては、(1)コミュニティ活動の維持・活性化を支える取組みとしまして、1つ目は、市民が住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、地域特性を踏まえたコミュニティ形成・活性化を支援する情報提供などの取組みが必要としております。

次に、社会的弱者に対する福祉や地域コミュニティ施策等とのより一層の連携により、市民が将来にわたって安心して住み続けられる環境づくりを進めることが必要としてお

ります。

また、市営住宅における自治活動の維持・活性化を目的としたシェアハウスや大学と連携した施策展開など、高齢者世帯と若年者世帯の双方にとって有益となるような市営住宅の活用手法を検討すべきとしております。

最後に、(2)より良いまちづくりに向けた取組みにつきましては、地域まちづくりに寄与する取組みを進めるため、市営住宅の建替え時において効果的な余剰地の活用を図るなど、福祉・まちづくり施策等との連携をより一層強化していくことが必要としております。

今後の市営住宅の整備におきましても、街並みに配慮した取組みを継続すべきであるとしております。

また、住宅地の良好な住環境の形成・魅力向上に向けて地区計画などまちのルールの策定への支援が必要としております。

安心・安全に生活できる住環境を確保するため、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空き家の活用策について検討が必要としております。

資料の説明については以上となりますけれども、今回の議題は、中間まとめ及び答申骨子(案)についてとなっております。資料5の中間まとめにつきましては、前回までの協議会の意見を踏まえた内容になっているかを確認いただき、資料6、7の答申骨子につきましては、資料5の内容が反映されているものとなっているか、答申の構成や内容についてどうかというご意見をいただければと思います。

ご審議のほど、よろしく願いいたします。

○森部会長

ありがとうございました。

基本的にはお気づきの点について自由にご意見をいただく方針をとりたいと思いますが、整理をする上で、私から述べさせていただきたいと思います。

まず、資料5のテーマの下に見直しの視点、見直しの方針、施策展開例とあります。この見直しの方針と施策展開例を意識していただいて、資料6の左端の縦軸ですが、検討の背景、現状・課題、住宅マスタープランの見直しの方向となっていて、住宅マスタープランの見直しの方向については、資料7の7ページの第4章に該当するものとなっています。議論する前に共通で理解して注意しなければいけないと思ったのは、答申(案)の中に出てくる見直しの方向は、これまで資料5で議論してきた見直しの方針と施策展開例がセットになって整理されているということです。

もう少し具体的に言いますと、見直しの方針と、施策展開例で挙げている具体的なものを少し絡めながら、見直しの方向として記述し直しをしているまとめ方になっておりますので、方向だけを見ると、どこに対応しているのかが若干わかりづらいと思います。資料5の方針と施策展開例が組み合わさって方向の記述になっているところを注意して認識していただきたいと思います。

主な確認事項は、前回の全体の協議会でも出てきましたが、方針だけを書いていると抽象的でよくわからないので、具体的なことを記載すべきだという意見があったと思います。

確認のポイントとしましては、施策展開例のような具体的な記述が丁寧に拾い上げられて、方向がまとめられているかどうかを見ていただくことが大事かと思います。

まず、私から少し述べさせていただきましたが、今回は確認となっていますので、どこでも結構ですので、お気づきの点について、ご自由に発言していただきたいと思いません。よろしくお願いします。

答申骨子（案）の9ページの2、安全に住み続けられる住宅ストックの形成の（1）良質な住宅ストックの形成に向けた取組みの枠の中で、1つ目は、承継できる良質な住宅ストックを形成し、国の動向等を踏まえながら、既存住宅を活用する上で求められる質と具体的な活用策について検討する必要があると記載されています。これは、資料5のこれまでの議論でいきますと、真ん中のオレンジ色の住宅ストックにおける質の向上の方針として、良質な住宅ストックの形成に向けた取組みを進めるところに当てはまり、資料7の承継できる良質な住宅ストックの形成に向けて、国の動向等を踏まえながら既存住宅を活用するための質云々というところは、施策展開例にある不動産事業者・団体との連携によるというところと絡んでくることかと思えます。

9ページでは、エコリフォームなど割と具体的なことが挙げられていますので、同じようなレベルでイメージしやすい形でいくと、例えば、不動産事業者団体等との連携など、具体的な活用策についてということを入れてあげると、具体性のレベルが合ってくるのではないかと思います。

そういうことで、ところどころ、すごく具体的なところと、せっかく展開例で挙げていたのにすんと落ちているものがあるので、できるだけ施策展開例を骨子（案）に組み込んでいく記述に努めていただけるといいと思いました。

まずは私からコメントさせていただきましたが、自由にお出してください。

○岡田委員

確認といいますか、ご見解をいただきたいと思いますが、先ほどの説明の中で、国勢調査の結果、現時点では札幌市の人口は減少していないということがありました。しかし、これから2030年度に札幌まで新幹線が延びてくる予定であり、もしかすると2026年にはオリンピックを誘致する予定がある中で、先ほど、人口のピークが後ろにずれ込んだという説明がありました。いつごろをピークと考えたらいいのかということについて、以前に話を伺った時には、10年くらいの先のことをイメージしていました。

○森部会長

私がお答えしているのかどうかわかりませんが、私自身としては、人口減少が来るだろうということで、ピークを具体的に見定めるのは難しいと思っています。当面、10

年以内の中で急激な減少の状態になる事態ではないというのが札幌市の現状の見え方かと思っておりますが、将来的には減少していく中で、私自身としては、10年先、10年以降というところで減少傾向が顕著になってくると認識しています。

今、岡田委員からご指摘があった点に関して、テーマの表現ともかかわることだと思いますが、ピークの云々のところで、市としてどう認識しているのかを補足説明していただければと思います。

○事務局

人口は平成27年度をピークにして減っていくとこれまで言われておりますが、実際には、まだ人口が少し増えている状況にありまして、自然増ではなくて社会増で人口流入が多くなっています。自然増については、死亡される方のほうが多く、減少に向かっていますが、一方で流入が多いということがあり、これがいつまで続くのか、我々もわからないところがあります。

ただ、森部会長からもご指摘がありましたように、将来的には、いずれ減少していく方向にはなるのだろうと認識しております。

こちらの住宅マスタープランは、10年間の計画期間ということで策定していくものですが、その先も見据えて、人口減を念頭に置きながらマスタープランをつくっていかなければいけないと考えております。その時期がいつかという議論はなかなか難しいですが、そういうことも念頭に置いて作成してまいりたいという考えです。

○岡田委員

その上で2つの質問があるのですが、市営住宅について現状維持か将来的な抑制や方向性の提示というものがあったり、将来的な抑制へ方針を転換すべきということがありました。このマスタープランの計画期間が10年という中で、この間だと抑制ということになるとやや違和感があると思います。また、社会増ということですから、市営住宅を必要とする人が同じように入ってくる印象がある中で、それを抑制するのであれば、どのように民間住宅でそれを吸収していくのか、まだ私はイメージを持ってません。

○森部会長

ありがとうございます。

非常に大事なご指摘だと思います。今、岡田委員からご指摘があつて、確かにそのとおりだと思ったのは、今の書き方のままですと、現状維持から将来的な抑制というのは、人が減っていくので総量的に減らしていくという対応関係の記述のように認識される可能性が高いと思います。ただ、市で書かれている将来的な抑制というのは、人口規模に応じた比例関係による市営住宅の数という話ではなく、抱えている市営住宅自体は抑制していくのですが、民間住宅のほかの手段においてセーフティネットを充実していったら、これからの人口構造の変動でさまざまなライフスタイルの方がおられることに対して、手をたくさん持ちながら対応していく、その一環として市営住宅に関しては総量抑制の方向だという話だと思います。それがうまく説明できていなかったら、単純に人口減少

との対応の中での数減らしということになります。そうすると、先ほどの10年間のスパンの中で、人口は急激には減っておらず、ずれ込んでいるという話の中であれば違和感が出てくるという話かと理解しました。

○事務局

マスタープランは10年間の計画ですが、札幌市市有建築物配置基本方針というのは、おおむね30年先を見据えて作成したものでして、その中で、30年先は明らかに人口が減っているだろうという状況が考えられるので、かなり長い期間をもって減らしていく必要性をうたっております。

10年間で市営住宅をどの程度減らせるかという具体的なものではなく、まずは将来的なものに向けて今から頭出しをしていく必要があるということで、今回、将来的な抑制ということで頭出しをしたいと考えております。

実際に減らすことをどのように考えるのかということは、今もお話が出ているとおり、人口の動向などを踏まえていくことになろうかと思えます。ですから、この10年間でいきなりがくっと減らすということを打ち出すイメージではなくて、30年という長いスパンを見据えて将来に向かって減らしていく、そのための頭出しをするということで今回のマスタープランを考えております。

○岡田委員

表現的に工夫というか、10年は維持だけでも、30年後は抑制していく方向に展開していくという記載があれば私も違和感がないのです。この書き方では、すごく漠然としていて、どういう施策をこの期間内に打つのかという方向が見えない気がしております。

○森部会長

今の岡田委員のご意見を踏まえますと、骨子（案）の7ページの（2）市営住宅の将来的な総量抑制に向けた方向性の整理の囲みの中に市営住宅の総量抑制のことを少し書いていただいていると思います。この情報量をもう少し増やして丁寧に書いていただくことで対応ができるかと思えます。例えば、札幌市市有建築物の配置基本方針は30年後を想定したものですので、30年後を想定した基本方針の方向性ということで少し年数を入れておくと。また、人口構造の変化や財政的制約等と書かれていますが、この辺を肉づけしていくということですね。

あるいは、最後の市営住宅総量を現状維持から将来的な抑制へと方向転換するべきと書かれていますが、この囲みの中でするべきと書いていると、10年の中で方向転換という話になってきます。ですから、ここの後ろも、資料5には書かれていましたが、頭出しといったニュアンスを織り込んだ説明の仕方ということで対応いただくといいと思いますので、ご検討いただければと思います。

○事務局

検討させていただきます。

○森部会長

岡田委員、いかがでしょうか。

○岡田委員

ありがとうございます。

2点目は、3番の安心・快適に住み続けられる環境づくりの(1)コミュニティ活動の維持・活性化を支える仕組みの2つ目で、社会的弱者に対する福祉や地域コミュニティ施策等との一層の連携により、将来にわたって安心して住み続けられる環境づくりが必要という記載があります。これは私の専門とする部分ですが、厚生労働省では、7月15日に、「我が事・丸ごと」地域共生社会という、厚生労働大臣を本部長とした新しいこれからの青写真を出しました。その中にある地域の環境整備については、以前であれば中学校区と言っていたのですが、今は小・中学校区ということで小学校も含めています。

そう考えると、札幌市は、小学校は203校あり、中学校は99校あるそうですが、これまでも私が所属している高齢者の委員会では、札幌市は中学校区で整備していくという形でやってきました。小学校区レベルでこういう対応をしていく必要性については以前から指摘されていましたが、資料6に書いているような記載を見ていると、ようやく国でもその辺に踏み込んだ記載が出てきました。

そこで、今、具体的に介護保険事業計画の委員長をしているのですが、今、生活支援コーディネーターが、札幌市では3区だけ配置されているのですが、それも0.5人の予算しかついていないものですから、具体的には区の社会福祉協議会の事務局次長がそれを兼務している状況です。ただ、予算がなかなか確保できない中で、事務局次長のような人が担っても、忙しくて動けないのです。ですから、本当は1.0人の予算をつけていただいて、10区に1人は置いていただくくらいのを始めないとやっていけません。将来的には中学校区、もっと欲を言えば、それを社会福祉協議会で配置する必要はないと思いますが、それくらいの気持ちでやっていかないと、ここに書かれていることは具体的に進まないだろうと思っています。

残念ながら、介護保険事業計画の委員会では、それを札幌市の財政当局に説明し切れずに予算がとれないということがありますので、ぜひ住宅関係のほうでも、このようなことをうたっているのであれば、本当に地域を担っていただける専門職の人を配置しないと、あくまでも抽象的な表現で終わってしまうことを少し知っていただいて、こういう部門からも財政当局に必要性を上げていただけるとありがたいです。

○森部会長

今のご意見について、事務局から、回答というのは難しいと思いますが、何かありましたらお願いします。

○事務局

福祉との連携は、これまでもいろいろご指摘いただいているとおり、社会的弱者にか

かわる重要なことだと認識しておりますので、意見交換等をして連携してまいりたいと考えております。

○森部会長

今、岡田委員からご指摘がありましたところで、文言的に加筆をしていいと思いましたが、社会弱者に対する福祉や地域コミュニティ施策等とのより一層の連携により、将来にわたって安心して住み続けられる環境づくりが必要という項目の1つ前に地域特性を踏まえたコミュニティ形成・活性化を支援する情報提供ということがあり、地域特性という割とローカリティに焦点を当てる言葉が書かれております。

これに対応する形で、例えば、どこかに密度の高い生活支援というフレーズを入れていただくと、よりケアを深めていくというニュアンスが出てくると思います。これはあくまでもサンプル的な話ですが、支援の密度を高めていく、深めていくというところを若干加筆していただけると、少しはベターになると思っています。

○岡田委員

よろしくをお願いします。

○森部会長

ぜひご検討いただければと思います。よろしくをお願いします。

そのほかの委員からも、せっかくの機会ですので、出していただきたいと思います。

○畑山委員

資料7の3ページのⅢの1の下から2つ目にある、サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数のところについては、平成28年3月末時点で8,648戸という記載があります。サ高住は、毎月と言っていいくらい登録戸数が増えているので、9月時点でもこれより数字が増えていると思います。国交省のほうで最新の登録戸数が見られますので、この答申を出すときには、それを記載していただきたいと思います。

○森部会長

恐らく、年度的に記載されたのではないかと思います。いかがですか。

○事務局

今回は年度区切りで記載していますが、確かにご指摘のとおり、サ高住は増えておりまして、8月末時点で9,200くらいまで戸数が伸びています。このときからも既に600くらいは増えていますので、できるだけ新しい数値に書き換えたいと思います。

○森部会長

そのほかいかがでしょうか。

○奈良委員

環境という言葉についてです。骨子(案)の9ページの(1)の真ん中に資エネ・高断熱等の環境性能と記載されていますが、ここでは熱環境性能という意味かと思えます。他にもいろいろなところで環境という言葉を使っていて、10ページの最後の(2)では住環境という言葉になっています。また、地球環境という言葉も出ていたり、もう1

つ疑問なのは、5 ページの 6 の市住ストックの持続可能な維持・更新の下から 2 行目で、「また、近年においては、住宅における環境配慮が」とあります。この場合の環境配慮は、設備面ではなくてという意味だと思います。そうすると、この環境という言葉は何なのかと思いました。環境という言葉は、物すごく広い意味で使われているので、もう少しピンポイントで狭めたほうがいい場所があると感じました。

○事務局

環境という言葉は、非常に幅広いといいますか、使いやすい言葉ではあるかと思いますが、改めて精査させていただきたいと思います。

○森部会長

ありがとうございます。

基本的に、そんなに大きなずれがある書き方にはなっていないと思います。私も、今ご指摘があったように、住環境と環境というのは、文脈から判断するしかない言葉になってきていると思いますので、なかなか難しいところだとは思いますが。

例えば、本当にピンポイントで、建築の断熱性能や温熱環境という場合は、建築環境という形で、建物の性能として書いてあげるとか、絞り込まれているのだったらそういう言い方ができるかもしれませんね。住環境というのは、割と広いレンジのものを扱っていきませんが、住宅の建築環境とか、環境性能とか、そういうことを少しご検討いただけたらいいかなと思います。

○奈良委員

5 ページの一番下から 2 行目にも、住環境づくり、一番下には周辺地域の環境という形で使われていますので、そこら辺も含めて検討いただければと思います。

○森部会長

最後の周辺地域の環境も、周辺の地域環境というふうに入れ替えてもいいかもしれませんね。細かいテクニカルなところですが、ありがとうございます。

そのほかの委員からもお願いします。

○高橋委員

9 ページの (1) 良質な住宅ストックの形成に向けた取組みの 1 行目、2 行目で具体的な活用策について検討する必要があるとありますが、3 行目からの内容が非常に具体的に書いてありますので、1 行目、2 行目にももう少し具体的な例を書かれたらいかがかと思いました。

例えば、資料 5 の住宅ストックにおける質の向上ということで、「不動産事業者団体との連携による空き家等の売却等を希望する」云々と書いてありますが、広島や福岡では、民間賃貸住宅を一括借上げして公営住宅化するようなアイデアが現実的に行われています。

そういう意味では、地震のときにも借上げの賃貸住宅でやっていることもありますので、公的な住宅はお金を使って新築することはほとんどできないので、民間のアパート、

マンションを利用するように、借上げをして、1つの例をつくってはどうかと思います。

○森部会長

ありがとうございます。

これは私が冒頭に申し上げたところと関連していると思います。今ない制度を具体的に書くのは難しいと思いますが、もし今ある具体的な施策であれば、それを交えていただくとか、例として今言ったようなところを組み込む検討をしていただくの是一案かと思います。

○事務局

今、国でも、民間活用については検討されていると聞いております。ただ、具体的に制度として、あるいは、施策として出ているものはないこともあって、抽象的な書き方になっております。もし何か書けるものがあれば、記載したいと思います。検討させていただきたいと思います。

○森部会長

言葉は悪いですが、ある意味、国でこのように言っているように、といった言い方もあるかもしれません。

○事務局

そのあたりは現状で触れさせていただいております。3ページ目の1の5点目にある、国の新たな住宅セーフティネット検討小委員会というところですが、括弧書きで、国で議論されている内容を載せています。ただ、まだ検討段階ですので、現状は載せておりますが、方向のほうに載せてしまうと、まだどうなるかわからないものが入ってくるのはどうかということで、こちらは国の動向ということで提示している流れになっています。

○森部会長

なかなか難しいかもしれませんが、ご検討のほど、よろしく申し上げます。

○齋藤委員

見直しのテーマというところで、本会議のときにも、もっといい表現がないかという話題になりまして、そのときに発言せずに終わってしまったのですが、人口構造の変化に対応したというところを、まちと人の変化に対応したという感じにしてはどうかと思います。読んでみたいとか、わかりやすそうだと思えるタイトルも必要だと思っています。目につきやすいところは、簡単な表現になっていると、明るい10年間を想像できるようなマスタープランになると思います。

○森部会長

ありがとうございます。

見直しのテーマの表現はなかなか難しいと思います。まだ少し時間があると思いますし、全体の協議会も今後あると思いますので、もう少し粘ってみてもいい表現かと思います。確かに、今の人口構造の変化に対応した安全・安心な住まいづくりというのは的

を射ている表現だと思いますが、やや研究論文のようなタイトルになっているので、とつきやすさというところの配慮をいただいたほうがいいのではないかというご意見だと思います。これも継続してご検討いただければと思います。

そのほかいかがでしょうか。

私から、中身というより、表現上の話ですが、資料6の概要版の左下、住宅マスタープランの見直しの方向の1の住宅確保要配慮者の居住の安定確保の(1)とその下の1つ目の箇条書きは記載内容がほとんど一緒です。ここについては、同じことを書いても意味がないような気がします。箇条書きについては、より具体的に書けるということであれば、例えば、高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人などという具体的なところを書いていただくとか、国の右の施策展開例で、新たな住宅セーフティネット検討小委員会や、国の委員会の提言のところから文言を引っ張ってくるとか、1つ目の箇条書きの書き方を工夫していただきたいと思います。よろしくお願いします。

そのほかいかがでしょうか。

○岡田委員

もしかしたら違和感のある発言になってしまうかもしれませんが、骨子の3ページの1の一番下の箇条書きに、近年、全国的に地震や豪雨による災害が頻発しており、災害時に迅速に住宅を供給する体制づくりが求められていると記載があって、ただ、住まいの協議会ということで、住宅地を取り巻く環境のことには余り触れなくていいのかどうかということが気になります。恐らく、この辺は住宅を建ててよいという規制があったり、過去の水害などによって河川の護岸工事が充実しているといったことがあると思います。ただ、以前であれば北海道に台風が来るところには温帯低気圧に変わっているという状況だったのが、先日来、台風が立て続けに上陸した中で、恐らく、本州であれば長い年月の間に台風のような水害にさらされながら土地が鍛えられていると思うのです。そういう中で、札幌を始めとして、大雨による土壌の流出ということには余り鍛えられていない印象を持っているので、住宅地を取り巻く土地といいますか、地域といったことには、住まいの協議会として無関心であっていいのかどうかというところが気になりました。もしそこまで考えなくていいのであれば、結構です。

○事務局

宅地の防災というイメージだと思いますが、私どもに宅地課がございまして、傾斜地の崖崩れの関係などを取り扱っております。今進めている事務としては、急傾斜地で崩壊しやすいエリアを指定するというをしております。分担としてはそちらになりますので、住宅のほうで宅地防災に触れるのは違和感があると思っております。

○森部会長

ただ、すごく大切なところですので、最後のところは、「近年、全国的に実施や豪雨などによる災害が頻発しており、災害に迅速に住宅を供給する体制づくり」となっていて、これは災害時に供給するということであり、災害を踏まえながら常時の住宅の

供給の仕方も考えておかなければいけないと思います。このまま読むと、災害が起こった瞬間に仮設なり何なりをどう供給するのだというニュアンスになりますので、災害が頻発しており、新たな災害状況とそれが起こり得る地域の特性を十分に踏まえた供給とか整備ということを1つかませて、災害の瞬間の対応だけではなく、新しい災害状況が出てきていることを踏まえた常時の住宅整備みたいなところを少し加筆していただくと、より理解が深まると思います。ご検討いただければと思います。

そのほかいかがでしょうか。

○齋藤委員

8ページの(4)のより効果的・実用的な情報提供手法の構築のところでは、北海道あんしん賃貸支援事業について書かれています。そのほかの項目でも制度や事業やプロジェクトが書かれていますのですが、住替え促進のために移住・住みかえ支援機構という団体だけが具体的に出てくるのが不思議です。このような団体はほかにもあるのでしょうか。ほかの項目でこういう団体の名前が出てくる場所もあれば不思議ではないと思うのですが、ここは特別な存在なのですか。

○事務局

住替えに関して取り組んでいる中心的なところが移住・住みかえ支援機構になります。住宅の持ち主から住宅を借り上げて、それを若い世帯などに貸すということで、その家賃はもともとのオーナーさんに入るという仕組みをつくっております。そういうことで、こちらは具体的に名前を挙げさせていただいております。

○齋藤委員

ここに入っているのは、それほど違和感があるものではないのですね。ホームページを見ると、すごく全国的な組織なので、札幌になじんでいるようなところなのかどうかはわからなかったのです。

○事務局

全国を対象としているので、よりわかりやすくということで名前を入れております。住替え、定住を支援しています。

○齋藤委員

ここに具体的に支援機構の名前が出ていて、ほかのところにも入れられるものがあるのだったら、あったほうが良いと思います。

○畑山委員

この間、大手の銀行の方と話をしたときに、住替え支援をされているところと提携しているという話をしていました。今、そういうところがたくさん出てきているようですので、載せるのはいいと思いますが、確かに1つだけ載せるのはどうかと思いました。

○森部会長

載せるときに、本質的に公的な組織なのか、準民間的なのかということで載せ方や扱い方が変わるとは思います。読み手側にしますと、1つだけピンポイントで書かれている

と、それだけなのかという印象を持ちます。簡単な手段としては、その後ろに「など」を入れて、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）などとの連携強化としていただくのがいいと思います。2つや複数になってくると、それはそれでまた誤解が出てきて、民間が1つ入ってくると、あれもあるし、これもあるという話になってくると思うので、テクニックとしては、公的に近いようなものを入れて、「など」と書いていただくのがいいと思います。そのほかにも書けるところがあれば、書いたほうが具体性が上がるので結構かと思いますが、そのあたりのご判断は事務局のほうで丁寧にしていただければと思います。

そのほかにかがでしょうか。

内容的には、今まで議論していただいたことを踏まえていますので、おおよその方向性とまとめ方については問題ないと思いますが、ここはぜひ再度チェックをとることがあればお出しいただきたいと思います。

これは、あともう一回、議論する機会がありますので、もし各委員が持ち帰ってじっくり見て、やはりここはどうかということがあればご連絡することは差し支えないですか。

○事務局

構いません。

○森部会長

それでは、後日、何か気づいたことがあれば事務局にご連絡いただくことにしたいと思います。

それでは、審議事項（2）の次回のスケジュールについて、事務局からお願いします。

○事務局

事前に委員の皆様にご確認させていただきましたが、次回の部会は、10月27日木曜日の10時から開催させていただきたいと考えております。

○森部会長

ありがとうございました。

皆様、スケジュールを確認いただきたいと思います。10月27日木曜日の10時から、第4回民間部会を開催いたしますので、皆様、お集りくださいますようお願いいたします。

それでは、以上をもちまして本日の審議は終了したと思います。

事務局にお返しいたします。

○事務局

本日は、いろいろとご審議いただきまして、ありがとうございました。

第4回目の部会の場所等につきましては、後日、改めて連絡させていただきたいと思います。4回目の部会が最後になりまして、その後、第3回目の本会議という流れになります。

(閉会)

○事務局

それでは、これをもちまして、住まいの協議会第3回民間住宅部会を終了させていただきます。

本日は、ありがとうございました。

以 上