

第1回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

(1) 日時

平成21年11月26日(木) 13:30~15:30

(2) 場所

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 小委員会の設置
 - ウ 小委員会会長の選定
 - (3) 協議日程について
- 7 閉会

(4) 出席委員

委員長	越澤 明	北海道大学大学院工学研究科 環境計画研究室 教授
副委員長	杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
委員	五十嵐智嘉子	(社)北海道総合研究調査会 常務理事
委員	大瀧 玲子	公募委員
委員	高橋 聡	(社)全国賃貸住宅経営協会 北海道支部 事務局長 (財)日本賃貸住宅管理協会 北海道支部 事務局長
委員	高橋 浩子	公募委員
委員	谷本 一志	東海大学国際文化学部 教授
委員	西原 桂子	NPO 法人シーズネット
委員	平野 恵一	(財)マンション管理センター 北海道支部 事務局長
委員	細貝 政道	(社)北海道宅地建物取引業協会 専務理事
委員	持田 容子	(財)北海道建築指導センター 住宅相談室長

(5) 議事概要

(開会)

(都市局長代理、市街地整備部長あいさつ)

(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、会長は越澤委員、副会長は杉岡委員に決定

(諮問)

- ・高屋敷市街地整備部長から越澤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)

現計画の振り返り・総括について

- ・市として、前回の計画をどのように評価しているのか。達成度合いを数字なども使ってわかりやすく提示してほしい。

住宅確保要配慮者について

- ・高齢者向けの住宅が多様化し、利用者にとって分かりづらいものとなっているのではないかと。
- ・住宅に関して、建物の老朽化と入居者の高齢化という「2つの老い」の問題がある。高齢者にとって、どのようなコミュニティが必要かを考えることが重要ではないかと。市営住宅や郊外の住宅地などでは、全体的に同じような問題を抱えた高齢者が生活を共にしている。
- ・高齢者については、住まいが生活の拠点であり、住宅と生活サービスをどのように結びつけることができるかが課題である。
- ・平成 21 年度から札幌市内を対象に「北海道あんしん賃貸支援事業」が始まったが、登録件数が非常に少ない。母子家庭や障がい者、高齢者世帯の受け皿となる物件の登録が進んでいないことが問題である。外国人入居者については連帯保証人が見つかるので、北海道や札幌市では、ほとんど入居に障害がない。
- ・不動産関係者のなかで、賃貸住宅に住む高齢者、特にひとり暮らしの方の問題に対応するため、定期的に家をまわって安否確認することを管理業務に含めて考えてはどうかという動きが出てきている。

住宅ストックの活用について

- ・住宅地では空家が目立ってきているようだが、不動産関係者としてそれをどうすべきかと考えているところである。
- ・住宅に「家歴」を残しておく、売買するときに重要な情報となる。200 年住宅づくりも意識して、住宅ストック活用の取組を進めていけるとよい。
- ・戸建て住宅の維持管理が大変だと感じている高齢者に、家の賃貸化を勧めても、保証人が見つからないので他の賃貸住宅へ移転できないという人や、どうしていいかが全くわからないという不安を持った人が多い。市から成功事例を紹介してはどうか。
- ・中古住宅は立地の良い物件が多いし、早期に手入れすれば長く使えるものもある。高齢者にとっては、住宅を売って現金化し、他の賃貸住宅に入居する方がよい場合もある。戸建て住宅を直し

たくても直せないという状況で、建物や庭が荒れてしまうことはもったいないので、市がもっと情報提供して不安を解消し、ストックを活用してほしい。そういうことに取り組む民間事業者には何らかの支援ができないか。行政と民間事業者が手を組んで情報提供していかないと、一般の人はなかなか動くことができない。

- ・入居者の高齢化だけではなく、民間賃貸住宅オーナーの高齢化も進んでいる。また、いわゆるアパートと呼ばれるものの老朽化も問題となっている。入居者のニーズに対応できておらず、良質な住宅ストックの形成という観点からは、どのように改善していくかが大きな課題ではないかと考えている。

マンションの建替えについて

- ・20年～30年を経過するマンションが増えているとのことだが、固定資産税ではマンションの耐用年数を60年と設定している。札幌では国の法律に基づいて建替えを進めているマンションはほとんどない。
- ・本州では、建替え決議(区分所有者及び議決権の5分の4の賛成が必要)に賛成しなかった人への対応が問題となっている。高齢者などは建替えの費用負担も大きく、また、終のすみかとして動きたくないと考えている人もいる。建築上の制約もあるので、建替えにあたっては、かなりの検討を要すると思われる。
- ・マンションは50年もつと言われており、大規模修繕できちんとした修繕を行うことにより、長く使い続けることが重要と考えている。現状では大規模修繕が先であり、簡単に建替えという話にはならないのではないかと。
- ・マンションについて、市内の状況や全国の建替え事例なども紹介してほしい。
- ・一般的に、戸建て住宅もマンションも建替えというよりストック活用という方向が大きな流れとしてあるだろう。マンションの建替えは、敷地に余裕があり、住戸数を増やしてその売却益を活用したり、管理組合だけではなく、コンサルティングする第三者がいたりするなどの条件が整っていないとなかなか上手くいかない。上手くいく事例のほうが少ないだろう。札幌のマンションは本州に比べて面積が広いので、ストックとして活用していくことができるのではないかと。

住まいの情報提供について

- ・高齢者専用賃貸住宅の登録がH17年度から実施されているが、実態は有料老人ホームとほとんど変わらない中で、申請主義の運用が問題化し、今回、法改正となった。高齢者専用賃貸住宅には、建築の詳細な基準と生活サービスの基準がないことが問題である。
- ・高齢者専用賃貸住宅は、閲覧場所が道内で1箇所((財)北海道建築指導センター)しかなく、利用者に使いやすいものとなっていない。今後の情報提供をどのように行うかが大きな問題である。
- ・高齢者円滑入居賃貸住宅の情報は主にインターネットで見ることとなっているが、70～80歳の方には、インターネットを使うことができない人が多い。高齢者にとっては、インターネットよりも印刷物の方が大事な情報源である。NPO法人で高齢者向けの共同住宅を紹介する情報誌を作成しているが、有料にすると買えない人もいる。また、都心部に設けている高齢者向けの住まいの相談窓口でも、情報誌を買うお金がないので閲覧のみの方が多い。必要部分だけを自分で書き写す方もいる。無料で配布するには、提供側の印刷費の捻出が問題となる。市で格安、または無料で配布するなどできないか。
- ・市民に対して高齢者向けの住宅を広く説明する機会がない。市としても、広報誌や老人クラブ等様々な機会を捉えて説明してはどうか。

(2)協議会の運営について

- ・職務代理者は、会長の指名により五十嵐委員に決定
- ・小委員会の設置は、民間住宅と公営住宅の2つの小委員会を設置することで決定

- ・小委員会メンバー構成について事務局案で決定
- ・各委員長の選出は会長の指名により、公営住宅小委員会は谷本委員、民間住宅小委員会は杉岡委員に決定
- ・次回の開催スケジュールを確認

(閉会)