

テーマ1 民間住宅における住宅確保要配慮者への対応

論 点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会で出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	協議会(小委員会)での 検討課題
<p>民間住宅及び民間住宅を活用した公的賃貸住宅において、住宅確保要配慮者の居住の安定をどのように図るべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> 札幌市では4世帯に1世帯が高齢者のいる世帯。そのうち高齢単身世帯、高齢夫婦世帯が6割。 札幌市の65歳以上の単身高齢世帯では、約6割が年収200万円未満。 65歳以上の単身世帯の持ち家は29,000世帯(52.3%)、民間借家は19,145世帯(34.5%)となっており、持ち家率が高い。 高齢者世帯の住宅の満足度では、高齢者等への配慮で満足度が低い。 高齢者世帯の住居費負担では、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」世帯の割合が単身世帯で高く、夫婦世帯では低い。 18歳未満の子どもがいる世帯は、総世帯数の21.5%。 子育て世帯全体では、持ち家(49.5%)、民間借家(37.4%)の割合が高く、長子6歳未満では民間借家、6歳以上では持ち家の割合が高い。 子育て世帯の住宅の満足度では、「高齢者への配慮(32.1%)」「省エネルギー対応(30.7%)」「収納(42.0%)」「換気性能(43.5%)」などの住宅性能と収納スペースについて満足度が低い。 子育て世帯の住居費負担では、幼児期である6歳未満の世帯(14.0%)と学費がかかる15~17歳の世帯(15.0%)で住居費の負担感が高い。 ひとり親世帯は、約6割が賃貸住宅、約1割が公営住宅に居住。また、約5割が年収200万円未満。 年間収入400万円未満の世帯が総世帯数の52.3%。 生活保護世帯が年々増加し、政令市のなかで3番目に高い比率。 外国人のいる世帯は、4,186世帯(総世帯数の0.5%)。 調査結果からみれば、全国的には、家賃支払いや習慣・言葉・事故発生に対する不安を理由に、「外国人」「高齢者」等の入居を制限している例が多い。 高齢者円滑入居賃貸住宅登録件数215件(H21) 高齢者向け優良賃貸住宅は147戸、特定優良賃貸住宅は802戸を供給。 	<ul style="list-style-type: none"> 高齢者のなかには、収入は少ないが資産を多く持っている方もいれば、持ち家でも売却のための改修費用がなく、処分も住み替えもできない方もいる(民) 高齢者は終のすみかを探している。費用の負担面からすると食事も含めて10万円くらいが望ましいのではないかと。(協) 高齢者は70、80歳以上になると、亡くなった場合の問題などもあるので、入居拒否などの状況が異なるかもしれない(民) あんしん賃貸支援事業において、母子家庭や障がい者、高齢者世帯の受け皿となる民間住宅(あんしん賃貸住宅)の登録が進んでいない(協) 民間賃貸住宅の空室率が高いことに、オーナーは苦慮しているので、入居拒否はほとんどないのではないかと。(民) 身元保証人や緊急連絡先を確保できない人への支援が不十分である(民) 札幌では住宅確保要配慮者の入居を積極的に進めている事業者もいる(民) 母子家庭、子育て世帯は、階下からの苦情等の問題から、木造アパートの2階に入居することは難しいことがある(民) 民間賃貸住宅において市営住宅と比較して欠落している部分(安心感など)を取り入れて、入居者を増やす方策はないものかと(市) 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(協) 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(協) 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(協) 高齢者の独居の問題に対応するため、民間の不動産事業者のなかでは、管理業務に定期的な安否確認を含めてはどうかという動きが出てきている(協) 多様な高齢者向け住宅が提供されているが、利用者にとって、その種類や区別が分かりづらいものとなっている(協) 	<ul style="list-style-type: none"> どのような市民を住宅確保要配慮者と捉えるか それぞれの住宅確保要配慮者に対して、 どのような住まいが必要か 住まいの確保についてどのような支援がどの程度必要か 民間賃貸住宅をどのように活用できるか どのような住情報をどのように提供すべきか どのような住まいの相談体制が必要か 地域優良賃貸住宅(特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅)の供給方針はどうあるべきか

テーマ2 民間住宅ストックの質の向上・適正な維持管理について

論 点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会が出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	協議会(小委員会)での 検討課題
<p>これからの民間住宅に求められる質はなにか</p> <p>住宅(分譲マンションなど)をどのように維持管理すべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・持ち家と借家の延べ床面積をみると、持ち家と借家の差が徐々に広がっていたが、近年は横ばい傾向である。(持ち家 111.60㎡、借家 46.67㎡) ・高齢単身世帯で 100㎡以上の広い住宅に住む割合が 2 割以上いる。 ・6 歳未満の世帯では 50㎡未満の狭小住宅が 27%を占める。 ・民間住宅を含めた住宅全体の空き家率は 13%超(H20)となっており、年々増加している。 ・中古住宅の流通件数は増加傾向にある(H10:47,300戸 H15:57,840戸) ・借家の家賃は、公営借家では 9 割以上が 4 万円未満であるのに対し、民営借家では 4 万円以上 6 万円未満が約 4 割、4 万円未満が 2 割。 ・比較的古い昭和 55 年以前の住宅は、持ち家で約 30%、民営借家で 16%を占めている。 ・持ち家と比較して、借家の高齢化対応の整備水準はかなり低い。(持ち家は 5 割が未整備、借家は約 9 割が未整備) ・高齢者に対するバリアフリー支援(札幌市住宅資金融資制度)の実績は、近年 30 件/年程度。 ・平成 15 年時点では、太陽熱を利用した設備は普及していないが、二重サッシ、複層ガラスの普及は進んでいる。 ・住宅で耐震性を満たしているものの割合は、共同住宅では 90%に達しているが、戸建ては 67%にとどまっている。 ・木造住宅耐震診断補助事業の実施(H20:45 件) (H21 年 8 月から、木造共同住宅も補助対象とした) ・平成 15 年の持ち家に占める分譲マンションの割合は 29.4%である。 ・分譲マンションの累積戸数は平成 19 年度で 15 万 6 千戸である。 ・分譲マンションの戸数は昭和 40 年代後半から増え始め、年間竣工戸数は、平成 7 年をピークに減少し、近年は 4 千戸前後で推移。 ・北海道マンション管理組合連合会相談窓口では、マンション建替えに関する相談は 1 件しかない(H20)。 	<ul style="list-style-type: none"> ・現況データで全市の住宅の空き家率が 13%と示されているが、民間賃貸住宅については、感覚的に 20%はあると思う(民) ・市営住宅の申込みが多い一方で、安いものもある民間賃貸住宅の空き家率が高い。民間賃貸住宅の過剰供給が大きな原因ではないか(民) ・市内の賃貸住宅はワンルームが多く、ファミリー向けの 2LDK などの間取りは少ない。(民) ・中古住宅は立地の良い物件が多く、早期に手入れすれば長く使えるものもある(協) ・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(協) ・オーナーの高齢化、賃貸アパートの老朽化により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(協) ・築 10 年以上の民間賃貸住宅は、風呂・トイレが一緒であったり、バリアフリー対応していなかったり、入居者のニーズに合っていないのではないかと(民) ・高齢者のなかには、収入は少ないが資産を多く持っている方もいれば、持ち家でも売却のための改修費用がなく、処分も住み替えもできない方もいる(民) ・高齢者などの持ち家の処分等に関して、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はどうか(協) ・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(協) ・市営住宅・民間住宅に関わらず、高齢者のためには低層の建物にも EV をつけるなど配慮が必要ではないかと(民) ・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(協) ・マンションの建替えにあたっては、かなりの検討を要する(建替え決議に反対する人への対応、高齢者などの建替えの費用負担や移転、建築上の制約など)(協) ・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(協) ・旧耐震基準のまま、何も対応していないマンションがあるが、今ではほとんど相談もきていない(民) ・マンションが、耐震性を満たしていないことが明らかになると住民が不安になり、また、修繕すると負担も大きいので、耐震診断自体を行わないのではないかと(民) ・分譲マンションでは、入居者の高齢化に伴い、2 回目・3 回目の大規模修繕のなかでバリアフリー化する動きが出てきている(民) ・マンション共用部のバリアフリー化については、入居者間の調整や手続きの煩雑さが問題である(民) ・今後、分譲マンションでは、戸当たりのエレベーター修繕費用負担が問題となるのではないかと(民) ・マンションの修繕積立金の不足は全国的にも問題である。積立金が不足しているかどうかは、転売にも影響する(民) ・マンションの修繕積立金は、当初安く設定されている場合もあり、入居してから次第に金額が高くなると、老後の負担になる。(民) 	<p>民間賃貸住宅の空き家の解消と質の向上に向けて、今後取り組むべきことは何か</p> <p>現在の住宅施策は十分か</p> <ul style="list-style-type: none"> ・バリアフリー化 ・耐震化 ・環境配慮 <p>マンション政策で今後取り組むべきことは何か</p>

テーマ3 住宅に関する情報提供について

論 点	今後の住宅施策の推進にあたり考慮すべき現状	協議会・小委員会が出された意見等 (協):協議会、(市):市営住宅小委員会、(民):民間住宅小委員会	協議会(小委員会)での 検討課題
<p>住宅に関する効果的・効率的な情報提供はどうかあるべきか</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・(社)北海道マンション管理組合連合会への相談件数は、近年 2,500 件/年程度 ・マンション管理基礎講座の開催(H20は2回、延べ参加者 177人) ・NPO 法人「さっぽろ住まいのプラットフォーム」では、H20で相談件数が 182 件(H17以降増加)、セミナー参加者人数が 552 人 	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅入居者アンケートの結果を公表し、そこで得た高齢者のニーズ等を民間事業者に伝えるべきである(市) ・高齢者などの持ち家の処分等に関して、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(協) ・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(協) ・高齢者下宿や高齢者専用住宅など的高齢者を対象とした住宅が市内に約 150 棟あるが、高齢者向け住宅は多様な物件が出てきているので、高齢者に対して分かりやすい情報提供を行う必要がある(民) ・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が、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非常に多い。しかし、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(協) ・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(協) ・分譲マンションの修繕積立金が不足しているという認識を持つ機会もなく、テレビで困っている事例を目にして、初めて安いということに気がついた(民) 	<p>多様化する市民ニーズに対して、どのような住情報をどのように提供すべきか</p> <p>住宅政策の推進にあたって、関係団体(民間事業者、NPOなど)とどのように連携すべきか</p>