

第2回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

1 日時

平成22年3月17日(水) 10:00~12:00

2 場所

札幌市民ホール2階 第1会議室

3 次第

- (1) 開会
- (2) 審議
 - ・各小委員会の審議経過の報告
 - ・札幌市住まいの協議会 中間まとめ(案)について
 - ・今後の住宅政策の課題と論点
- (3) その他
- (4) 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	浅松	千寿	中村浅松法律事務所
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

5 議事概要

《開会》

《審議》

- ・会長、副会長が議事進行

《各小委員会の審議経過の報告》

市営住宅小委員会の審議経過

- ・大きく以下の4つの切り口で課題を整理した。

(1) 供給のあり方

市営住宅の応募倍率が30倍を超える状況下で、昭和40~50年代に大量供給された住宅ストックの更新が追いつかないことが懸念されており、事業量の平準化が課題となっている。

他都市では新規建設を凍結しているところもあり、札幌市においても今後の供給のあり

方について検討が必要である。

(2) ストックのあり方

5階建てでエレベーターが無いなどの住棟のバリアフリー化については、建替更新により年間200戸程度で実施されるにとどまっている。既設住棟へのE V追加設置を試行しているが非常にコストがかかっており、また、環境配慮の面から建替時に外断熱を採用しているが、これも割高な整備費用が課題となっている。

既存建物のバリアフリー化や環境対策を進める方策について更に検討が必要。

(3) 住宅確保要配慮者への対応

市営住宅入居者抽選のシステムは、必ずしも困窮度の高い世帯が入居できる仕組みになっていない。また、親族間で入居が継承される問題や広い住宅に単身世帯が住むミスマッチの問題もある。

今後はミスマッチを解消する仕組みや民間住宅の活用についての検討も重要なテーマとなる。

(4) 福祉施策・まちづくりとの連携

高齢化率が4割を超える団地も現れるなか、団地周辺の地域を含めて福祉やまちづくり施策との連携に向けた具体的な方策の検討が必要。



民間住宅小委員会の審議経過

・大きく以下の3つの切り口で課題を整理した。

(1) 住宅確保要配慮者への配慮

札幌の場合、市内全世帯の40%が収入400万円未満となっており、生活費に占める家賃負担割合は他都市に比べて大きい。外国人や高齢単身の入居制限は札幌では顕在化していないが、家主側には入居者に対する潜在的な不安もある。

高専賃を含め高齢者向けの住宅供給が進んでいるので、関連情報の入手に対するサポートなど、情報入手が難しい人への対応が重要である。

また、市営住宅だけでは低所得者への対応は不可能であり、民間賃貸住宅をどのように活用するかが今後の課題である。

(2) 民間住宅ストックの質の向上と適正な維持管理について

民間賃貸住宅の空き家率は実質2割に達するといわれており、古い住宅の空き家対策が求められつつある。マンションについては改修や建替えに相当な費用がかかることから、維持・更新を円滑に進められる体制づくりが必要。

(3) 住宅に関する情報提供について

情報・相談の窓口が分散しており使い勝手が悪く、ワンストップの機能が確保されていない。またアンケート結果によると、住宅に関する相談窓口や各種支援制度の認知度は低いので、情報提供のあり方や事業者間の連携をどう進めるかが課題となっている。

《札幌市住まいの協議会 中間まとめ(案)について》

- ・中間まとめ(案)について事務局から説明。

《今後の住宅の課題と論点について》

良質な住宅ストックの形成(市営住宅・民間住宅)

- ・財政難と市営住宅の老朽化を背景に、住宅困窮者向けの住宅を市営住宅のみで対応するのは困難である。市営住宅に代わり活用が期待される民間住宅ストックに対し、いかに質の向上と家賃の低廉化に向けた支援ができるかがポイントである。
- ・民間賃貸住宅の空き家率が2割といわれるが、借り上げ方式で活用する方策を神戸などの事例を通じて検討すべきである。
- ・古い市営住宅で設備等の水準が現在の居住者ニーズに合っていないストックについては、資産運用の観点から用途廃止して土地を売却し、売却益を他の住宅整備に充てる方法もある。
- ・民間賃貸住宅の空き家の要因は、家賃設定によるものと思われるが、設備などの質を上げなければ家賃を下げてでも入居しないと思われる。
- ・市営住宅の建設や借り上げは財政負担が大きいので、例えば建物はあくまでも民間で所有し続けながら、その建物のバリアフリーなどの改修に対して手厚く支援するという選択肢も検討すべき。

住宅確保要配慮者への対応(市営住宅・民間住宅)

- ・あんしん賃貸支援事業は情報提供がインターネット上に限られており、特に高齢者は情報を入力しづらい環境にあるので、広報誌など紙媒体による提供が求められる。また、登録件数も非常に少ないので、住宅管理会社への制度普及など、行政からの一層の働きかけが必要である。
- ・住宅の困窮度については、高齢者のみならず生活保護世帯、母子・父子家庭、ドメスティックバイオレンス被害者などそれぞれに事情があるので、市営住宅の入居募集に際しては、困窮度に応じて選考するなど、募集の仕組みについて今後検討する必要がある。
- ・情報発信の拠点として市役所本庁舎だけではなく、複数の区役所での情報提供も検討する必要がある。
- ・市営住宅は特に高齢化率が高いので、若い世帯が入居する場合には団地内の行事や清掃・除雪などの活動に率先して参加することを促すべき。管理の一部を担ってもらうことで、市側のコスト縮減にもつながるのではないかと。

- ・民間借家に住むお年寄りが亡くなって、家財道具の処分などを全部オーナーが背負ってしまうケースがある。孤独死問題が社会問題化するなかで、例えばあんしん賃貸支援事業に登録しているオーナーに対して行政側の支援を考える必要があるのではないか。

マンション問題への対応

- ・市内3,500棟あるマンションのうち、650棟ほどがマンション管理センターに登録しており、これらについては管理に関する各種情報が入手可能となっているが、それ以外のマンションに対しては情報の伝達手段がない。そもそも大部分のマンション管理組合では管理会社任せで自主管理の意識が低い。管理に関する様々な問題が顕在化する前に、各種情報が市内マンション全体に行き渡るような支援策が必要。
- ・マンション内の見回りを行うなど独居老人や介護が必要なお年寄りをケアする体制や、玄関前の駐車スペースを介護サービスの車が止めやすいように整備することについて、義務化を求める声がある。
- ・マンションに対しても耐震改修、バリアフリー化、環境配慮など、さまざまな支援制度があるので、これらの情報が一元化されて広報誌などで提供されることが望ましい。

その他

- ・協議会の中間まとめについては、本日の議論を踏まえて事務局で修正し、各委員に確認いただき、確定後に公表する。

《都市局長あいさつ》

《閉会》