

## 第3回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

### 1 日時

平成22年9月14日（火）15:00～17:00

### 2 場所

札幌市役所18階 第1常任委員会会議室

### 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答申（案）について
- (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院	都市計画研究室	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	元(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》

#### 《審議》

- ・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

- ・市営住宅について、建替えを優先的に考えなければならず、新規供給は抑制せざるを得ない状況のため、管理戸数はこれまでの拡大基調から現状維持へと転換するという供給方針を明確化
- ・借上市営住宅については、借り上げの対象をこれまでの新築住宅から既存の民間賃貸住宅へと転換することが必要
- ・市営住宅を良質なストックとして使い続けるため、団地特性を考慮し、さらに建替えと長寿命化、改築、改修、その両方を適切に選択しながら計画的に建替えていくことが必要

- ・市営住宅へのエレベーター設置については、建替時に整備することを基本とするが、費用対効果を考慮し、既存住宅への設置についても検討することが必要
- ・市営住宅の入居者募集時には現行の優遇制度のほかに、より困窮度の高い世帯へ市営住宅を供給できる仕組みを検討することが必要
- ・市営住宅に入居している高額所得者への対応を継続することや、入居承継を認める際の考え方について見直しを検討することが必要
- ・周辺地域への影響も考慮した世代バランスに配慮したコミュニティの形成を図るよう、入居・住みかえ方策を検討することが必要
- ・建て替えにより生みだされる余剰地を活用し、社会福祉施設等を導入するなど、福祉やまちづくりと連携した施策を実施することが必要
- ・札幌市や民間事業者などの関係団体における連携を図るため、居住支援に関する協議の仕組みづくりを検討していくことが必要

### ○民間住宅小委員会

- ・増加を続ける民間賃貸住宅の空き家を有効に活用する観点から、新築住宅を借り上げの対象としている現在の借上市営住宅制度について、既存の民間賃貸住宅を借り上げる方向へ転換することが有効
- ・高齢世帯や子育て世帯において、住宅規模と世帯規模のミスマッチが生じている状況にあるので、それぞれの世帯が快適に暮らすことができる住み替え支援について検討することが必要
- ・環境配慮への取り組みへの支援のために、省エネ、バリアフリー改修について、札幌市で現在行っている補助、融資制度の拡充を検討することが必要
- ・マンション管理に関心の低い管理組合に対してしっかりと情報提供を行うことが必要
- ・民間住宅も合わせた住宅市場全体で住宅確保要配慮者への入居支援を行っていく必要があることから、国で取組んでいる「あんしん賃貸支援事業」のさらなる普及・促進に向けて、札幌市においても取組んでいくことが必要
- ・高齢者向け賃貸住宅の供給については、将来的には事業の再整理が予想されるが、国の補助制度が有利な状況にある高優賃を当面継続
- ・札幌市、民間事業者、NPOなどの関係団体における連携を図るための仕組みが必要
- ・住まいに関する情報提供の仕方について、より実効性のあるものへと見直すことが必要

### 《札幌市住まいの協議会 答申（案）について》

- ・（社）全国賃貸住宅経営協会、（財）日本賃貸住宅管理協会としても民間賃貸住宅のオーナーや管理会社に対して、あんしん賃貸支援事業を普及させるための協力をしていきたい。
- ・あんしん賃貸支援事業に関する相談頻度や登録件数の少なさを踏まえると、市民に事業の内容が伝わっていないようなので、もっと広報に力を入れるべき。
- ・多くの入居者がマンションの維持管理についての意識を共有することが重要なので、市の広報誌を活用して維持管理セミナーの開催を通知することなどを検討してはどうか。
- ・広報誌に掲載してセミナーを開催した場合でも、全体と比較すると参加者はごく一部なので、管理会社が管理組合に対してマンション管理に関する情報を提供するように促すことを考えてはどうか。

- ・高齢者向け住宅についてはハードの整備ばかりでなく、入居者へのサービス・運営などのソフト面の検討や情報提供についても市としてしっかり検討すべき。
- ・ミスマッチ解消における高齢者の住み替えについては、単なる住み替え支援ということではなく、その後の住まい方として豊かになるよう、住み替え先の広さやサービスの内容にも目を配る必要がある。
- ・住情報の提供における区役所の役割として、住まいの相談を直接受けるのではなく、適切な窓口を案内することが重要となるので、そのことが伝わるように答申の表現を調整すべき。
- ・大規模な市営住宅団地は周辺地域の環境や街の雰囲気に影響を与えるので、老朽化する前に建替えや修繕を考える必要がある。
- ・住情報の提供を行っている各関係団体であっても、情報量の少ない分野があるので、市民へ円滑に情報を提供するためには各関係団体が協力し合う場が必要である。
- ・住情報を提供するにあたっての行政の役割は、直接市民に提供することはもとより、市民ニーズの把握とその情報を民間事業者に提供することだと思う。
- ・12 ページ（1）「多様な連携を図る仕組みづくり」の表現は、市営住宅だけが住宅困窮者へ対応してきたような記述となっているので修正すべき。
- ・上記の指摘事項に対して、事務局で対応案を示せる内容について文言修正の方向性を提示し、確認を行い、協議会の了承を得た。

## ○その他

- ・修正後の答申文面の確認は、会長に一任することとし、15日夕方に事務局から会長に文案を送り確認をとることとする。

### 《都市局長あいさつ》

### 《閉会》

