

## 第 2 回 札幌市住まいの協議会 市営住宅部会 議事要旨

### (1) 日時

平成 28 年 7 月 19 日 (火) 10:00～12:00

### (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) 第 1 回市営住宅部会の質疑に対する回答について
  - (2) 第 1 回部会でも出された意見について
  - (3) 市営住宅に関する今後の方向性 (案) について
  - (4) 次回のスケジュールについて
- 3 閉会

### (4) 出席委員

	浅松	千寿	中村浅松法律事務所
部会長	岡本	浩一	北海学園大学工学部 教授
	高田	安春	公募委員
	寺下	麻理	(社) 北海道総合研究調査会 主任研究員
	平本	健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授
	廣田	聡	(社) 北海道宅地建物取引業協会 副会長

### (5) 傍聴人

1 名が参加 (記者)

### (6) 議事要旨

#### (開会)

#### (部会長挨拶)

#### (審議)

#### ((1) 第 1 回市営住宅部会の質疑に対する回答について) 【資料 4 参照】

- ・市営住宅の収支状況について、図 2 右のグラフのうち、「起債償還額 5,400 百万円 (6.3%)」と「維持費 (公社) 1,323 百万円 (1.5%)」の文字が逆に表示されているため、修正させていただきたい。(事務局)
- ・単年度で約 200 件辞退するということか。
  - 3 回の定期募集で約 600 戸の募集を行っており、そのうち約 2 割が辞退している。
- ・入居辞退理由にある、「入居時期が合わない」というのはどのようなことか。
  - 申し込み後、抽選、当選後の入居準備を経て、実際の入居はかなり先になる。その間に経済面や体

調面などの状況が変化するなど、様々な事情があるようだ。(事務局)

- ・市営住宅の収支は平成28年でプラスに転じる見込みのようだが、今後もその傾向が続く見込みか。  
→財政部局によると、歳出が歳入を下回り、プラスの状況が続く見込みである。(事務局)
- ・入居辞退理由をみると、「間違えて申し込んだ」と回答した人が約1割と多く、これが毎回同じ割合となると、募集方法に問題があるように見受けられる。また、調査では公営住宅にしか住めない切実な人の声あまり反映されておらず、経済的理由で入居できないとすると、本来公営住宅に必要とすべき人に手が差し伸べられていない恐ろしさもある。今後、同様の調査を行う際は、実態を反映できるように質問の選択肢を精査したほうがよい。

## (2) 第1回部会で出された意見について

### (3) 市営住宅に関する今後の方向性(案)について

#### ●分譲マンションの維持管理、まちづくり施策との連携について

- ・分譲マンションの維持管理にある“より効果的な支援策の検討”については、具体的にはどのようなことが考えられるのか。
- ・都市づくりとの関わりに“福祉・まちづくり施策等との連携をより一層強化”とあるが、これまでの取組状況を教えて欲しい。  
→分譲マンションについては、既に取り組んでいるマンション管理組合に対する相談事業やセミナー等の内容を検証するほか、他都市に導入事例がある管理組合へのアドバイザー派遣制度などの可否について検討していくことになるかと考えている。福祉部局との連携については、市営住宅を建てる際、子育て向けの施設を併設した事例や、建て替え時の余剰地の一部について、福祉機能を導入する要件で民間に売却した事例もある。(事務局)

#### ●住宅確保要配慮者について

- ・市営住宅から民間住宅へのシフトは可能と思われるが、例えば、生活保護受給者の家賃を札幌市から管理会社やオーナーに直接振り込んでもらう仕組みができれば、生活保護受給者を民間住宅でもっと受け入れられるようになる。家賃の直接振込については、どのような考えか。  
→滞納が続いている方などに対しては代理納付を行っている場合もある。生活保護担当部署に対し、アパート業の協同組合などから、代理納付の対象を拡大するように要望があるが、なかなか広がらない状況にある。理由としては、制度が周知されていないことなどが考えられ、今後、福祉関連部署と連携して取り組む必要があると思っている。(事務局)
- ・市営住宅入居世帯の生活保護受給世帯の割合はどれくらいか。  
→18～19%である。全市の受給割合は5.8%のため、民間住宅より割合が高い。(事務局)
- ・DV被害者が、自立に向けて生活保護を受給しているケースがある。DV被害者の受け皿として、市でもシェルターが設置されているかと思うが、市営住宅との連携などは検討したことがあるか。  
→DV被害者の方については、一般の定期募集時に倍率面で優先しているほか、被害者の一時避難場所として市営住宅を提供する制度もある。緊急性が高い場合は、シェルター等に一旦入居いただき、その後、生活を立て直すための一時的な措置として、目的外での一時使用という形で1年間程度の期間を置き、抽選せずに入居いただける仕組みになっている。引き続き入居を希望される場合は、入居中に通常の方と同じ募集に対し応募いただくことになると思う。(事務局)
- ・福祉との連携にも関連し、要配慮者が民間住宅に入居する際に情報提供するよりも、生活そのものをアセスメントし、必要な情報や制度、サービスに適切につなげていくことが必要ではないか。引越後に生活が破たんすると、再び住まいを失うということになりかねない。

- ・高齢者であれば地域包括支援センター、障がい者であれば自立相談支援センターなど、福祉分野においてそれぞれ相談機関が存在している。住まいは生活の根幹に関わるものなので、おそらく似たような相談が寄せられていると思われ、うまく連携していくことが必要ではないか。

→市営住宅の家賃の滞納が続くような方には、退去するように話をするようになるが、その際、社会福祉協議会等のパンフレットを提示し、様々な制度について紹介している。市の立場では、それ以上具体的に立ち入るのは困難だが、状況に応じて情報提供を実施している。(事務局)

- ・生活が立ち行かなくなるリスクが発生する前に、関連組織等との横断的な連携が必要と思われる。
- ・現マスタープランの見直しにあたり、市営住宅の総量抑制という変更点を条件としたときに、民間との連携や市営住宅の再生をどうするかといったことが出てくる。また、この計画は住宅のマスタープランだが、住生活をどのようにしていくのかということも含めて考えた方がよいのではないか。

### ●見直し方針の構成について

- ・見直し方針の3つの柱をみると、これらをどのように統合するのかというもう一つ上のレイヤーが必要ではないか。
- ・見直し方針の1番目に市営住宅の総量についての話があり、2番目には市営住宅の再生ということでメンテナンスを含めた維持再生という柱になっている。しかし、要配慮者の範囲が決まれば、セーフティネットの総量はある程度決まってくると思われ、市営住宅の供給の項目は、ストックの視点で議論をした方が、構造的にわかりやすいのではないか。

→市営住宅の供給は基本的に量の部分、市営住宅の再生は耐震や住戸改善など質の部分で分けて整理している。量的な視点は、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に含め、これに関連するものとして、市営住宅と民間住宅双方によるセーフティネットの充実という構成としている。(事務局)

### ●市営住宅の入居対象者について

- ・市営住宅は、立地場所にもよるが、民間住宅よりも高倍率である。間取りの広さやエリアの良さなどの理由が考えられ、好条件な部屋に安く入居できるということで、入居したい人が多いのだと思われる。単純に考えると、市営住宅の質が下がるか、または数を減らすことで民間住宅に行くことになる。
- ・民間住宅の場合、80歳以上の高齢者や障がい者、小さな子どもがいる世帯、日本語が話せない外国人などの入居を断ることが多い。そういった民間住宅で受け入れるのが困難な人を市営住宅の対象にすると総量はある程度決まってくるが、市営住宅がもともと何のためにあるのかといったところがきちんと分かれば、方向性が出てくると思われる。

→市営住宅は、公営住宅法に基づいて建設、運用、維持管理をしている。同法律で公営住宅は低所得者の住まいであることを第一に掲げているため、基本的には低所得者を対象としている。(事務局)

- ・借入金も含め、可処分所得が低い人を低所得者とするなど、行政では立ち入ることが難しい面もあると思われるが、本当に市営住宅に入る必要がある人をどのように捉えるかが重要である。

→見直しの視点にある市営住宅入居制度の適切な運用の項目は、市営住宅を本当に必要としている人に供給できるよう、制度を改良していくことについて広く言及した内容としている。(事務局)

- ・市営住宅の募集の際、インターネットは利用されているのか。

→募集期間になると、住宅管理公社のホームページに募集のバナー広告が掲載され、そこをクリックすると、募集フォームが開き、そこに必要事項を入力して申し込む形となっている。(事務局)

- ・市営住宅への応募に当選し、辞退する人を減らす工夫が必要である。例えば、申込時点で、借入金の有無などの確認事項を増やすことで、本当に必要とする人を抽出することができるのではないか。

→高倍率の状況を踏まえ、添付書類を最初から提出させて、結局当選しないこととなるより、募集時

には必要事項のみ入力して申し込んで、当選者に対し条件を確認する流れとなっている。また、申込資格を提示しているため、資格要件を理解した上で申し込んでいる前提である。(事務局)

### ●建替え、地域との関わりについて

- ・建替えや修繕を行うときに配慮する事項はどの項目に該当するのか。そもそも建替えはないのか。  
→これからも、古くなった団地を建て替えていく。該当する事項は、量的な話では、市営住宅の供給の項目であり、周りの戸建て住宅や景観的な配慮については、都市づくりとの関わりにおける‘街並みとの調和に配慮した市営住宅整備方針の継続’の項目に当てはまる。また、建て替える団地は築年数が古いため、部屋が狭い、設備的に劣っている部分などについては、建替えにおいて適切な生活水準を満たすように取り組んでおり、全体の中で読み込んでいけると考えている。(事務局)
- ・まちづくりセンターの範囲で、地域ビジョンの検討を進めているようだが、その中で、市営住宅に担ってもらいたい役割や、残してほしいなどの要望が出てきた場合はどのように対応するのか。  
→そのような要望があれば、市営住宅側で対応できるかどうか相談することになる。(事務局)
- ・人口・世帯構成が変わっていく中で、建替えを行うにあたり、住戸構成についての考え方はあるか。  
→従前戸数と全く同じ戸数を作るということではなく、基本的には現入居者の戸数分を、入居世帯の構成を踏まえながら整備する。(事務局)

### ●市営住宅の管理手法について

- ・前回部会でも触れたが、実際に市営住宅に住んでいる人の居住実感を把握しなければ、質の向上とは具体的にどのようなものかということを検討できないのではないかと。ストックとして一般的に考えられる質の向上のほか、後から入居してくる人にとってもより良い住環境を維持していく必要があると思われる。また、コミュニティや団地内での人のつながりについても居住実感を把握し、必要があればソフト的な支援にも取り組んでいただきたい。そういった視点からも、具体的な施策に入る項目かどうかは分からないが、辞退理由を正しく把握するなどの振り返りを行うことが必要である。
- ・市営住宅には、低所得者層への住まいの提供という役割が第一にあると思うが、そういった方々だけが集まると、地域自体が荒れていく懸念がある。生活の立て直しを支援することも必要ではないか。
- ・市営住宅に住んでいると、そういった階層という目で見られるのではないかと懸念もある。法律的に所得制限があるのであれば仕方ないが、市営住宅の一部を所得に限らない住宅などにできないか。
- ・例えば、古いがこういった点が便利であるなど、市営住宅のアピールポイントを意識して募集したことはあるのか。もししていなければ、検討されてはどうか。  
→積極的なPRはしていないが、古い団地でも入居したいと考えている方に対しての通年募集を、昨年から導入している。(事務局)
- ・みなし公営住宅などとして、小規模な民間のアパートを市営住宅として使用してはどうか。大きい団地のものはもう持たず、少し減らして、その分をまちなかに分散させ、住んでもらう仕組みを検討したことはあるか。  
→分散していると、維持管理面での問題が大きい。そのため、現時点では手を出せる状況にないと考えている。(事務局)
- ・例えば、住んでいる人は公営住宅に住んでいる扱いとして、管理はアウトソーシングしてしまうことや、該当者がいなくなれば民間賃貸住宅に戻す、地域的に不便となるのであれば、引き上げることも構わないといった考え方もある。長期的に見ると、規模が小さいことによる調整のしやすさは出てくるかもしれない。家賃補助やオーナーとの調整等の部分で面倒で手間がかかることもあるため、そのあたりも検証した上で、選択するかしないか、もしくは他の方法があるのかというところにも踏み込

んでいくと良いように思われる。

→市営住宅の整備に関する具体的な事業展開の中で、必要に応じて検討していく課題かと思われる。

(事務局)

- ・民間住宅に住む人への家賃補助制度があったようだが、現在は無いのか。

→平成5年頃に、特定優良賃貸住宅という国の制度ができた。対象の住宅の建設費と家賃の一部を補助する仕組みであり、札幌市でも実施していた。順次、20年の認定期間の満了を迎え、残りの3棟も近々期間満了を迎えるため、札幌市としては、当該制度は終了する予定である。(事務局)

- ・市営住宅の建設に国の補助金が投入されていることから制約はあると思われるが、空きのある市営住宅を民間に自由に使うことは出来ないか。また、団地という考え方は高度成長期の発想であり、今後人口減を迎える中で、家賃補助や、孤独死してしまった場合の保険など、他の制度とうまく組み合わせることで、市が住宅を必要とする人に住宅を供給することができるのではないか。今回の見直しでは難しいかもしれないが、中長期的にはそのような発想が必要ではないか。

#### **(4) 次回のスケジュールについて)**

- ・次回の協議会日程を確認

**(閉会)**