

第 2 回 札幌市住まいの協議会 民間住宅部会 議事要旨**(1) 日時**

平成 28 年 7 月 5 日 (火) 15:30～17:00

(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 回民間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) 民間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

岡田	直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
齋藤	寛子	公募委員
高橋	聡	(社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会 北海道支部 事務局長 (財) 日本賃貸住宅管理協会 北海道ブロック 事務局長
奈良	顕子	(財) 北海道建築指導センター 住宅相談員
畑山	律子	高齢者住まいの相談・情報センター あんしん住まいサッポロ 相談員
部会長	森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授

(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 回民間住宅部会の質疑に対する回答について)

●あんしん住まいサッポロの居住支援団体としての取組について

・あんしん住まいサッポロは、あんしん賃貸支援事業の業者をホームページで確認して、相談者に情報を知らせているが、それ以上踏み込んで事業者に連絡などはしていない。

((2) 第 1 回部会でも出された意見について)

((3) 民間住宅に関する今後の方向性 (案) について) 【資料 5 参照】

●目標及び見直しの視点について

(分譲マンションの維持管理)

- ・賃貸住宅と同じ大きさで、個人の資産である分譲マンションを見直しの視点として扱うのは違和感がある。
- ・分譲マンションだけが個別具体的な項目となっているのではないか。
- ・分譲マンション、戸建て住宅も含めた個人所有の住宅と、賃貸住宅というカテゴリで整理すると良いのではないか。
- ・住宅ストックの質の向上として、ストック自体の性能向上を図る視点と、適切に所有・維持管理するための、所有者の目線に立ったサポートなどについて記載されるとよいのではないか。

(「安心」「安全」の表現)

- ・目標の「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」と、「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」の頭に付く形容詞がほぼ同じになっている。「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」は、ハードに関する項目が多くなっているため、内容がイメージしやすいように「安全に住み続けられる」等の表現にしたほうが中身との整合が図りやすいのではないか。
→目標は現在の住宅マスタープランのものを仮置きで記載しており、見直しは可能である。表現は検討させて頂きたい。(事務局)

(空き家対策)

- ・防犯などの観点における空き家の管理等に関する内容については、住宅マスタープランに記載できるのか。
- ・例えば見直しの視点にある「都市づくりとの関わり」や「地域コミュニティとの関わり」に、空き家に関する内容を、防犯的な視点を入れながら記載するのが必要ではないか。
→策定された空家等対策計画と重複する部分があり、計画との連携を図りながら住宅マスタープランの見直しを進めていく。(事務局)
- ・一番相性が良いのは「都市づくりとの関わり」の部分かと思われる。空家等対策計画のポイントを絡める形で項目を入れることができるとよい。

●見直しの方針「住宅確保要配慮者の居住の安定確保」について

【住宅セーフティネットの充実】

(サ高住)

- ・先日、80代男性から、サ高住のサービスに関する事業者とのトラブルについて相談を受けた。サ高住は、賃貸契約、サービス契約、介護契約に分かれており、排泄サービスを受けるためには介護契約を結ぶ必要がある。事業者からの説明もあったようだが、内容の理解ができずに不信感を持っていた。
- ・あんしん住まいサッポロは、高齢者からの相談は受けるが、事業者への申し出は行っていない。高齢者が制度の内容を理解することが難しいことによるトラブルも多いと思われるため、このようなトラブルを防ぐための仲裁機関があると、サ高住の品質が向上するのではないか。
- ・入居者側に対する支援の視点に加え、事業者側への支援という視点があってもよいのではないか。相談事例の件についても、事業者がもう少し学習できていれば入居者と円滑にコミュニケーションをとれていた可能性もある。仲裁的な機関も必要だが、その手前で、事業者の能力を高める機会の提供があるとよい。
- ・例えば、建築士が公共建築の仕事を受託する際、CPDというポイント制度があり、学会への参加や講習会の受講などによりポイントが加算される。このポイントが多いほど公共建築の仕事の受託に有

利になるが、このような学習機会や情報を得る機会を設けることができると良いと思う。

(マニュアルの整備)

- ・東日本大震災発生後、民間賃貸住宅を仮設住宅として提供するまでに3か月程度時間がかかった。災害時の仮設住宅確保のためのマニュアルは事前に設けておく必要がある。
- ・見直し方針に記載されているマニュアルの言葉が、何のマニュアルを指しているのかわかりにくいので、表現を検討していただきたい。

→マニュアルとは仮設住宅の整備などをイメージしており、文言は検討する。(事務局)

(見直し方針の表現方法)

- ・見直しの方針全般に関して、検証、継続や検討などの語尾が示す意味がわかりにくい。
 - ・全体的に語尾は動詞の形で終えるのが望ましい。再度精査していただきたい。
- 検証、継続としているものは、これまでも実施している施策を、問題がないのかという観点で一旦検証した上で、今後も継続していく必要がある項目である。一方、検討としているものは、これまでに実施した部分もあるが、見直しが必要だと考えている項目で、継続よりはもう少し深く検討しなければいけないところであると捉えている項目である。文言が若干わかりにくいところもあるため、見直して整理する。(事務局)

【情報提供の充実について】

- ・情報提供を誰がするのかを明確にしたほうが良い。事業者か、行政か、第三者か、情報提供の主体によって意味合いが変わる。借りる側が参考になる情報を提供できる発信の仕方があるとよい。
 - ・今の文章では、基本的には札幌市が主体となり情報提供すると理解されるかと思うが、具体的にみると、必ずしも市が主体的ではないことも記載されている。ここで指している情報提供は、市が率先してやっていくのか、それとも民間も含めた様々な立場からの情報提供なのか。
- 基本的には、札幌市が主体となっていく情報発信と考えている。ただ、札幌市だけの対応ではないものもあると考えられるため、文言は再度検討する。(事務局)
- ・福祉の分野でも同じような情報提供に取り組んでいるが、行政や第三者が発信する情報は当たり障りがなく、情報量は膨大だが現地に行かないとよくわからない情報しか掲載されていない。行政的に掲載ができない情報もあるかと思われるため、事業者、民間の業者の立場から、中立かつ自由に発信できるような立場の人でなければ情報提供は大変かと思われる。
 - ・ポータルサイトや受付での文書作成などでは、十分な周知を行うことは難しい。広報紙を活用するなど、もっと入居者目線に立った情報提供が必要である。
 - ・軽費養護老人ホームやケアハウスについて、一般の方に十分な情報提供がされていないように思う。札幌市に問い合わせると軽費養護老人ホームのホームページを紹介されるが、すべての施設の空き室がわかる状況ではない。情報提供の充実に軽費養護老人ホームが入るかどうかは別として、このような住宅についても情報提供が充実されると良いのではないか。

●見直しの方針「安心して住み続けられる住宅ストックの形成」について

【住宅ストックにおける質の向上】

- ・断熱性能に関する内容が記載されるとよいと思う。
- ・環境配慮や住宅性能の内容など、いくつか重複する内容もあるかと思うので、もう少し表現を精査すると良い。また、性能評価や性能表示のようなものが大事になってくるかと思われ、そういったことも含めて検討頂きたい。

【分譲マンションの維持管理】

- ・分譲マンションの問題は深刻だとは思いますが、分譲マンションは所有している住宅の維持管理のカテゴリーに置き、持ち家に関する内容でまとめたほうが良い。例えば、空き家・空き地の維持管理の内容を空家等対策計画と絡めて項目に入れると、戸建て住宅の持ち家も項目に含まれると思われる。
- ・老朽化マンションの建替えについては、所有者の合意が取れず進まないなどの問題がある。このような問題に対して、管理組合の運営支援などの視点が重要となってくる。
→分譲マンション支援に関することは北海道マンション管理組合連合会に委託しているが、事業の整理、検証は必要になると考えている。(事務局)
- ・戸建てに関する部分について、町内会への支援についても項目として挙げた方が、持ち家で整理した際のカテゴリーが充実する。

●見直し方針「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」について

【地域コミュニティとの関わり】

- ・戸建て住宅の多い地域では、高齢化が進み、町内会・自治会の担い手が見つからず、町内会で何とかしていくのは難しくなってくる。町内会単位で管理人を設けるなどの検討が必要ではないか。
- ・海外ではHOA（ホーム・オーナーズ・アソシエーション）という組織がある。これは戸建て住宅版の管理組合のようなもので、住民が自分たちの住環境を自ら管理している。HOAを記載して欲しいということではなく、このような取り組みについて少し文言として表現できると良い内容になってくると思われるため、参考とはなるが、今後検討いただければと思う。
- ・介護予防センターが実施する介護予防セミナーの開催場所などとして空き家を活用できるとよいのではないか。参加費を取って光熱費等に充てるなどの運営管理を行えば、情報発信や地域の見守りの場にもなると思う。

【都市づくりとの関わり】

- ・買い物できる店が近くなかった、バス等の交通手段が不便になったなどの状況があり、住み続けるためのインフラが確保できるような支援がなければ、そのまちに住み続けられなくなる。そのような内容について記載されると良いのではないか。
→住宅施策のみでは解決できない課題もあるため、他部局と連携していきたい。(事務局)
- ・住まいのトータルな住み心地、質の向上を考えると、都市マスとの連携強化に関する内容があっても良いかもしれない。
- ・目標にある「住環境」という表現は室内環境をイメージする人もいるのではないか。表現を検討いただきたい。
- ・市民の学習機会となるセミナー開催等に関する内容があってもよいと思う。日本は、義務教育の中で住に関して学ぶ機会が、世界的に見ても欠落していると感じる。当事者である住民が学べる機会をもう少し増やしてもよいのではないか。

●その他空き家対策について

- ・建築指導センターで受けた相談の中で、親が亡くなった空き家を解体して処分したいので、札幌市の空き家対策に関する補助を活用できないかという内容があった。空き家対策について、親の家が空き家になった場合、札幌市で何か対応してくれるのではないかと考えている市民もいるようだ。

((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)