

第2回 札幌市住まいの協議会 民間住宅小委員会 議事要旨

(1) 日時

平成22年2月15日(月) 9:30~12:00

(2) 場所

札幌市役所本庁舎6階 北会議室

(3) 次第

- 1 開会
- 2 報告事項
 - (1)第1回民間住宅小委員会議事要旨・議事録について
 - (2)第1回市営住宅小委員会の審議内容について
- 3 審議
 - (1)民間住宅に係る課題まとめ(案)について
 - ア 民間住宅の現状について【追加】
 - イ 民間賃貸住宅に関するアンケートの結果報告
 - (2)次回のスケジュールについて
- 4 閉会

(4) 出席委員

委員長	杉岡 直人	北星学園大学社会福祉学部 教授
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	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	持田 容子	(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)

(資料説明)

(審議)

マンション管理の問題について

- ・総じてマンション入居者の管理への関心は少ないと思われる。中央区などで多い20~30戸程度の小規模なマンションでは、入居者数が少ない分マンション管理の知識を持った人材が少ない。
- ・地主さんが建てたマンションでは、議決権の過半を地主さんが持っており規約改正や大規模修繕工事の議決ができないといった状況も見られる。
- ・マンション実態調査のアンケートを送っても、1割以上は宛先不明で返ってくる。小規模マンションの実態把握が難しいことを踏まえどのように普及啓発を図るかが課題である。
- ・マンション入居者は、建物を入居者全員で買っているという認識が無いため、自分達のマンションを自分達で管理するという意識も低い。

- ・マンション分譲当初の管理費・修繕積立金の金額は、低く設定されているケースがある。また、修繕工事の実施は 10～15 年に一度が目安とされるが、マンションの実態・状況に合わせて長期修繕計画を見直せる場合がある。管理会社任せではなく、入居者が意識を持って見直しを進めることによって実態に合わせた修繕工事が実施できるのではないか。
- ・管理会社が利益を追求するのはわかるが、担当者 1 人で 30 棟を受け持ち、十分な管理ができていないか疑問に思える業者もあると聞く。

民間賃貸住宅の空き家解消について

- ・空き家対策の参考事例として、神戸では公営住宅法に抵触しない範囲で民間賃貸住宅の借り上げを積極的に行っている。札幌でも市営住宅が足りないという事であれば、借り上げ方式を普及させてはどうか。
- ・住宅家賃には「分水嶺」があり、多くの人は家賃が 8 万円を超えると賃貸より持ち家購入を考えるとという。
- ・神戸で地震があった時は住宅が不足していたことから、民間賃貸住宅を活用した例がある。また、UR 都市機構のひばりが丘団地では、民間事業者へ棟単位で賃貸または譲渡して新たな活用を図った例がある。いずれも民間住宅を有効に活用した例であり、参考にすべき。

住宅ストック活用について

- ・民間賃貸住宅は、住宅の質と家賃とのバランスで成り立っているため、高齢者や障がい者に対応した改修は行いづらい。
- ・単身者向けアパートの入居実態としては、平均入居期間 2 年 3 ヶ月。回転率 10 回として 20 年経つと入居者ニーズに合わなくなるが、改修は多額の費用がかかるため非常に難しい。
- ・建物が新しいうちはオーナー側が入居者を選ぶ立場だが、古くなると今度は入居者側が見向きしなくなる、というように、住宅と入居者ニーズのミスマッチのような状況がある。そういうニーズにマッチしなかった入居者が市営住宅の応募に流れていくのではないか。
- ・空き家となった古い物件を 1 階は高齢者に、2 階はリフォームして若い人に貸すというような方法も考えられる。

住まいの情報提供について

- ・住宅に関する各種制度や相談コーナーがあるが、どれだけ市民に理解されているのか疑問。セミナーも効果的でない。広報さっぽろでは市が実施しているものしか載せていない。高齢者が読むことを踏まえた PR が必要。
- ・民間団体が住まいに関する相談対応や情報提供を行う場合、市の広報誌には掲載してもらえない。住宅確保要配慮者への各種サポートが用意されていても、情報提供に関して行政のところでブロックされているとすれば問題である。
- ・あんしん賃貸支援事業についてインターネットのみで広報しても高齢者にはわからない。物件情報の件数も、わずか 112 件ほど。情報提供の方法に工夫が必要。
- ・住宅確保要配慮者にはパソコンを使い慣れていない方も多い。またパソコンを使って情報を見ることができても、なかなか判断できない。一緒に見て、意味を説明してあげる体制が必要。日頃行きやすいところ、例えば福祉の地域包括支援センターに情報端末を置いて、説明できる体制やネットワークが必要なのではないか。
- ・各区役所や区民センターの一画を相談場所とした方が高齢者が訪れやすいし、窓口としても継続でき、相談員の育成にもつながると考えられる。

各主体の連携について

- ・広報の仕方、情報の共有に関して連携することが重要である。
- ・NPO は金銭的に弱い部分も多い。情報収集はボランティアでできるが、活動の継続には費用の

問題もある。ニーズはあるので継続しなければと思っているが、いまある助成金制度が途切れた時の不安がある。

- ・提供されている情報を信用して選んだが、実際には有用でなかったというケースが結構ある。申請主義の弊害で、提供される情報にチェック機能が働いておらず、信用性が裏付けられていない。また、好意やボランティアで相談や情報提供を行っている場合、一部の信用性のない情報のために、全体が影響を受けるおそれもある。そのフォローは民間ではできない。
- ・住宅の問題だけでなく、食事やサービスまで問題になると、住まいの問題は消費者問題という側面も帯びてくる。多面的な相談に対応するためにも、各主体の連携が必要。



以上