

## 第3回 民間住宅小委員会

(1) 日時 平成22年6月2日 9時30分～12時00分

(2) 場所 札幌市役所本庁舎 地下2階 1号会議室

### (3) 次第

1 開会

2 報告事項

(1) 第2回民間住宅小委員会議事要旨・議事録について

(2) 第2回市営住宅小委員会の審議内容について

3 審議

(1) 課題に対する今後の方向性の検討について

(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)

#### 空き家解消について

- ・あんしん賃貸支援事業に登録している物件を見ると、キレイでも空き家となっている。それは家賃設定とニーズが合わないことが原因と思われる。家賃7万円では高齢者にとっては手が出ないということもある。
- ・あんしん賃貸支援事業が普及していないのは、情報提供をインターネットのみで行っていることによる。紙ベースや広報による告知など、さまざまな方法での情報提供が必要。
- ・民間賃貸住宅の空家率は高く、オーナー側も苦労しており、貸す姿勢はいくらでもあ。そういった中で、貸し手と借り手がよく話しをすれば解決できる問題も多い。

- ・ 15年ほど前のバブル期に本州企業資本で建設された鉄筋コンクリート造マンションのうち、ワンルームなどが大量に空いている。家賃も7万～15万で入居者のニーズに合っていない。
- ・ 家賃が8万円以上なら、賃貸マンションに入らず持ち家購入を考える傾向にある。最近では築20～30年の中古マンションが300～500万円で売りに出されており、高齢者にとっては賃貸マンションに入るよりも経済的負担が軽くなるので、中古マンションを購入する傾向にある。
- ・ 分譲マンションは維持管理状況で売却価格に差が出ており、メンテナンスは重要であることがうかがえる。

### 住み替え支援について

- ・ 住替え支援についてはJTI(移住・住み替え支援機構)でやっているが参考になる実績はほとんどない。定住施策、地域活性化の目的で施策を展開している自治体もある。
- ・ 郊外の住宅に住んでいる高齢者の多くは、通院、買い物の利便性などから都心部へ移り住むことを希望している、ということが様々な調査で明らかになっている。
- ・ 郊外の住宅では、円滑に住み替えが進んでいないようである。
- ・ 古い賃貸住宅の1階をバリアフリー化して高齢者に手頃な家賃で貸しに出すケースもある。

### 民間住宅の質向上について

- ・ デベロッパー側が入居当時の管理費や修繕積立金を低く抑え、その後、修繕積立金を値上げしていく、といったことに対して国は問題視しており、修繕積立金の均等化を打ち出しているが、市場には浸透していない。
- ・ マンション入居者も修繕に対する意識が足りない。管理組合の役員の任期は1年となっており、2、3年かかる大規模修繕を計画するための人材としては問題がある。マンションの維持管理についてのセミナーを開いても参加は100人程度で、本当に理解してもらいたい人の参加はほとんどない。
- ・ 住宅の維持管理という煩わしさを避けるためにマンションを買っている入居者が多いので、入居間もない住人の多くはマンションを自主的に管理する必要性に気づいていない。
- ・ マンション管理センターでは、マンション管理に関する相談を年間約1600件受けているが、市や道の窓口と同様の相談をしに来る人はほとんどいない。相談するために市役所は気軽に行きづらいと思われるので、区役所等の窓口を活用できないものか。
- ・ マンションの維持管理についての出前講座を行い、住人の意識を高める必要もある。
- ・ マンション管理組合と町内会は別と捉え、町内会に1棟ごと入会していないマンションもあり、マンション内のコミュニティが取れていないということもある。

- ・町内会の活動を知らないから入らないということもある。道路の電灯などに町内会費が使われていることを知られていない。
- ・賃貸住宅で町内会費の徴収を呼びかけているが、半分以上は徴収できていない。

### **省エネ・バリアフリー改修の融資**

- ・基本的に持ち家対象の融資制度のみであったが、今年から補助制度も創設する。賃貸物件に対しては営利目的に繋がることからまだ進んでいない。

### **居住の安定確保**

- ・あんしん賃貸支援事業はどうしてネットでしか提供できないのか。今のままだと高齢者の目に触れない問題がある。
- ・高齢者にはパソコンができない人が意外と多い。お年寄りがパソコンの情報にたどり着くようにできる方法が必要。
- ・リンクしてその情報にたどり着くことができない。相談側のシーズネット内部でも周知するのに手間がかかるのに、一般の人はさらに理解しにくいのではないか。

### **地域優良賃貸住宅**

- ・財政難とはいえ、市では国の補助金を活用して、高優賃（高齢者向け優良賃貸住宅）の建設を進めており、現在4棟目が建設中である。高優賃の建設を待っているお年寄りは多い。

### **ニーズに適した情報提供と相談体制の整備**

- ・国交省において管理会社の登録制度を進めており、これによって悪質な管理会社の淘汰につながっていくのではないか。
- ・他の政令市では子育て支援マンション認定制度を独自の施策展開として行っているところもある。札幌市ではまだ取り組まれていない。
- ・本州の大規模団地では管理組合が自ら保育所を運営しているところもある。
- ・札幌では市営住宅で保育園を合築している（北24条）例が1例ある。新札幌の団地の建て替えで福祉施設の導入を募集している。

### **ワンストップ相談体制、情報提供について**

- ・相談者の幅広いニーズがある中で、ワンストップの相談体制が望ましいが、1箇所ですべての問題を解決するのは難しい。ニーズに合わせて適切な窓口をご案内する紹介の仕方が大切なのではないか。初めて訪れた窓口でどれだけ親切に、適切な相談場所を紹介できるか。

- ・シーズネットでは、相談業務にいろいろな幅がある。相談員が自分の分野ではないところを一生懸命勉強している。これまで電話、訪問あわせて1800件ある。高齢者が対応しているので話しやすいということもある。
- ・「何でも相談できます」というのは何も相談できないのと一緒である。ワンストップにこだわらない方がよいのでは。
- ・賃貸住宅のトラブルは基本的には宅建協会に相談するのがよい。このような情報を各窓口が熟知して、連携するのがよい。
- ・住まいに関する様々な支援について広く周知するための手段として、広報さっぽろでの情報提供は大変有効なものだが、掲載については札幌市が主催・共催するものに限られている。
- ・居住支援協議会を立ち上げて、そこを通じて広報に載せるなどの方策が必要では。