

## 第2回 札幌市住まいの協議会 議事要旨

### (1) 日時

平成28年8月30日(火) 15:30~17:00

### (2) 場所

わくわくホリデーホール(札幌市民ホール) 2階 第1会議室

### (3) 次第

- 1 開会
- 2 審議
  - (1) 各部会の審議経過の報告
  - (2) 中間まとめ(案)について
  - (3) 次回のスケジュールについて
- 3 閉会

### (4) 出席委員

会 長	平本 健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授
委 員	浅松 千寿	中村浅松法律事務所
委 員	岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授
委 員	齋藤 寛子	公募委員
委 員	高田 安春	公募委員
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
委 員	奈良 顕子	(財)北海道建築指導センター 住宅相談員
委 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
委 員	廣田 聡	(社)北海道宅地建物取引業協会 副会長
委 員	森 傑	北海道大学大学院工学研究院 教授

### (5) 傍聴人

2名が参加

### (6) 議事要旨

#### (開会)

#### (審議)

#### ((1) 各部会の審議経過の報告)【資料6参照】

#### ((2) 中間まとめ(案)について)

#### ●見直し方針について

- ・資料7の「住宅の性能を評価する制度の普及に向けた情報提供方法の検討」は、参考資料では語尾が「見直し」となっていたが、見直しではなく新しく作る考えで記載しているのか。
- 趣旨は変わっておらず、わかりやすい表現にした。情報提供は既に行っており、より分かりやすい提

供方法にする意図である。(事務局)

- ・これまでの部会で出された個別事業の意見やアイデアについて、具体的にどのようなものが出たかを確認ができる資料などは残るのか。

→個別の意見は各部会の議事要旨にまとめており、その中に記録されている。(事務局)

- ・『まち』のルールづくりに対する支援の継続」は、他の項目と比べて簡素な書き方となっており、どのような内容を指すのかわかりにくい。ごみ捨てのルールや建築協定などが考えられるが、具体的にイメージできる書き方にした方がいいのではないかと。

→「まち」のルールづくりは、現在の住マスにも記載がある項目である。ここでいうルールは、ハードに関する内容が中心であり、ご指摘のとおり建築協定や地区計画等を追記する形としたい。(事務局)

- ・各部会において、みなし公営住宅や事業者側への情報提供など、見直しの方針に関連する施策の具体的なアイデアが出ていたが、資料7は、まとめなので抽象的にならざるを得ないことはわかる一方で、今後必要となりそうなキーワードが抜け落ちている印象が若干ある。どこまで具体的に書けるかという議論はあるが、可能な限り具体的に書いた方がよいと思う。

→今回の協議会では基本的な考え方について意見を頂きたい。今後は整理する答申に肉付けし、マスタープランを作成する。これまでにいただいた個々の意見の全てを答申に反映することは難しいが、マスタープランを最終的に練っていく中でしっかり検討する。(事務局)

- ・分譲マンションの項目の「維持管理や老朽化対策」の老朽化対策という表現は消極的な印象を受けるため、市営住宅と同様に長寿命化等とする方が積極的でいい方向に向かっていくイメージである。

→老朽化対策は長寿命化と建替えの両方のことを指しており、方針で「長寿命化」とすると建替えに関する内容が薄れてしまう懸念がある。維持管理方針は建て主や持ち主の考え方によるため、両方を読み取れるように老朽化対策という言葉にしている。(事務局)

- ・「分譲マンションの維持管理や修繕・建替えに関する検討」と具体的に書き換えてはどうか。
- ・「分譲マンション管理実態調査の結果を踏まえた、問題点の把握・整理」で、問題点とは何の問題点を指すのかわからないので、明確にしてはどうか。

→住宅の維持管理のほか、管理組合の運営についても含めて「問題点」としている。(事務局)

- ・問題点の前に「維持管理方法」と加えると、修繕などの具体的な維持管理と、管理組合の運営という、ソフトとハードの両方を含む意味にとれるのではないかと。
- ・「良質な住宅ストックの形成に向けた取組みを進める」という方針について、既存住宅のインスペクション、きた住まいの制度など、国や北海道の取組みとの関わりはどうか。

→国や北海道の住生活基本計画を踏まえ、今後連携して住宅施策を展開していく。(事務局)

- ・「サービス付き高齢者向け住宅の提供に対する支援及び質の確保に係る取組の検証、継続」について、これから高齢者向け住宅の戸数を増やしていかなければならない状況なのか、サ高住の戸数は頭打ちなのか。また、「支援及び質の確保」とは、戸数は十分足りており、今後は質の向上に向けて検証・継続するということ指しているのか教えて欲しい。

→サ高住は民間の住宅であるため市場原理が働く可能性はあるが、サ高住の数は今後伸びていくと思う。質の確保については、現在も定期的な報告や立入検査を行っており、法律で定められている基準やサービスの質の確保に取り組んでいる。量的確保が済んだから次は質というのではなく、現在提供されているサ高住については、当然に質を確保するという考えである。(事務局)

- ・「災害時の住宅確保等に備えた仕組みの検討」について、北海道では災害時の空室提供について3年前から既に取り組んでいる。北海道との連携強化について言及した方がいいのではないかと。

- 北海道と当然に連携して取り組むこととして認識しており、文言は検討する。(事務局)
- ・『北海道あんしん賃貸支援事業』の課題整理、事業のあり方を検証、北海道との連携強化について、具体的にどのような検証や連携強化を考えているのか。
- 現時点は具体的な検討は進んでいないが、今後検証やどのような連携ができるか検討する。(事務局)
- ・“住宅セーフティネットの充実”にある「低所得者」と、“地域コミュニティとの関わり”にある「生活困窮者」の言葉の違いがわかりにくい。可能であれば統一してはどうか。
- それぞれが指すところに重なる部分があると思われるため、文言を精査する。(事務局)
- ・部会では、市営住宅に暮らす人々の居住実感をベースに質の向上等を検討することが望ましいという意見が挙がっていたが、見直し方針のどこに含まれるのか。また、民間事業者との連携が必要だという話もあったが、そのために現状を情報交換したり現状認識を共有する話はどこに含まれるのか
- 居住実感については複数の項目に該当する。例えば、「入居や退去をより適正に行うための規定整備や手続の見直しに向けた検討」、整備に関する内容では「高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者に対する市営住宅と民間住宅双方による、より一層充実した住宅セーフティネットの構築」に含めて整理した。そして、民間事業者との連携についても、「高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者に対する市営住宅と民間住宅双方による、より一層充実した住宅セーフティネットの構築」に含まれると考えている。(事務局)
- ・居住実感として、現在住んでいる人々が住環境をどのように評価しているのかということ踏まえ、市営住宅のあり方や今後の環境整備を検討することが重要と思われるが、これらからは読み取れないのではないか。事業者の連携についても同様であり、民間住宅部会における重要な点だと思うので、明確にわかるような表現への変更などについて検討いただきたい。
- 部会での意見を集約する形で見直しの方針を整理しており、個別の単語が全て入っているわけではないが、それぞれの項目に含めて捉えることができると考えている。表現は改めて整理する。(事務局)
- ・「高齢者、障がい者、低所得者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者に対する市営住宅と民間住宅双方による、より一層充実した住宅セーフティネットの構築」において、要配慮者の中に外国人も含まれているが、外国人と市営住宅との現在の関係はどのようなものか。
- 外国人も一般の日本人と同様に住民登録がされていれば、市営住宅に同じように応募できる。外国人などの住宅確保要配慮者は民間住宅への入居にあたり制約があるが、そういった方も市営住宅だと入居できるという位置付けになっている。(事務局)
- ・『まち』のルールづくりに対する支援の継続では、建築協定についてどのような文言が記載されるのか。また、この項目と「街並みとの調和に配慮した市営住宅整備方針の継続」の項目はどのように違うのか。そのほか、市民がマスタープランを見たときに希望が持てたりわかりやすいことが重要だと思う。簡易版や絵などを入れて作成する形となるのか。
- 『まち』のルールづくりについては、例示として、地区計画や建築協定という文言を入れていくことになる。2点目の質問については、地区計画や建築協定は、建物の面積や色などに関するルールだが、市営住宅は団地の規模によるが、地区計画ほどの広がりはない。また、住棟を複数建てる際に、周辺に対してどれくらい影響があるのか、例えば、高さや色彩、配置による日影に関することなどに配慮して進めていくということで項目を分けて書いている。表現については、現状では答申に向けて堅い表現になっているが、マスタープランに落とし込む段階ではわかりやすい表現にする。(事務局)

## ●見直しのテーマについて

- ・「人口減少」という言葉を使わなかったことについて確認・議論が必要と思う。一般の市民には「人

口減少」のほうがわかりやすく、また、諮問を踏まえるのであれば「人口減少」のほうがわかりやすいと思う。一方で、ダイレクトすぎるという印象もある。

→ご指摘のとおり、「人口減少」という言葉は少々生々しい。人口減少は進んでいるものの、世帯数が減るのはまだ先であり、住宅確保要配慮者が果たして減少しているのかということもあるため、一旦は資料に記載の表現にしている。(事務局)

- ・子供が地方から親を呼び寄せるといことがとても増えてきている。人口が減少する一方で、構造は変化していくという実感がある。
- ・外国人人口が増える可能性もあることを踏まえると、「人口減少」としない方がよいかもしれない。
- ・テーマが長い印象である。多くの人が見るものなので、より簡単な方がよいと思う。今回、人口減少を踏まえた住宅施策について諮問を受けているが、昨年の国勢調査結果をみると、札幌市の人口は増えており、「人口の変化」として、増加・減少のどちらとも解釈できる表現にするのはいかがか。
- ・見直しのテーマは、現マスタープラン表紙の吹き出しで書かれている、「誰もが安心して暮らし続けられる住まいづくりを目指して」に代わるものなのか。

→その可能性はある。(事務局)

- ・現マスタープランでは「目指して」としているが、今回の資料における見直しのテーマは言い切りになっている。「目指して」という言葉を選択すると、長くはなるがこれから頑張っていくという意味を感じさせてよいのではないか。
- ・「目指して」だと、目指した結果できなかったということもあり得るため、「住まいづくり」と言い切りたい。ただ、吹き出しとしては「目指して」としてもいいと思う。また、「誰もが安心して暮らし続けられる」ことは当たり前のことであり、省略してもよいのではないか。
- ・テーマの考え方については、委員の皆様で共有されており、文言については検討していただきたいが、方向性としては共有したものとしたい。
- ・“市営住宅の供給”と“市営住宅の再生”が量と質の観点で整理するのはよいが、総量抑制と長寿命化という言葉が両方に出てきており、見たところわかりにくい。分けるのであれば、表現を精査する必要があると思う。一つにまとめた方がよいのであれば、そのことも含めて検討いただきたい。
- ・今後の審議予定について、個別具体的な施策は、今後意見交換するという認識でよいか。

→第3回、第4回目部会では、各施策について一つひとつ検討いただくのではなく、答申を文章化するにあたっての表現や、これまでの議論と齟齬がないかなどについて議論いただく。(事務局)

- ・基本方針の確定後に具体的なことを検討するというのは分かるが、抽象と具体は全く切り離されたものではなく、全てではなくてもある程度例示的なものがないと抽象化した方針が分かりにくい。次回以降の資料は、見直しの方針にぶら下がる施策についてある程度取り込まれた方が議論しやすい。

→本協議会では答申をつくるまでが主な役割であるが、その後に取りまとめる住宅マスタープランも意識しなければならない。作業としては、答申へ向けた文章化がメインとはなるが、自由な意見を出していただきたい。資料の作り方についても検討する。(事務局)

- ・答申の表現に関する検討だけではなく、施策に関する具体的な議論についても残していただきたい。
- ・中間まとめの方向性は委員で共有し、この方針を次回以降の審議に引き継いでいくということで合意が得られたものとしたい。

### **((3) 次回のスケジュールについて)**

- ・次回の部会日程を確認

**(閉会)**