

これまでの委員意見

《分類》

- 1.住宅セーフティネットの充実 2.市営住宅の供給 3.市営住宅入居制度の適切な運用 4.情報提供の充実
 5.住宅ストックにおける質の向上 6.住宅ストックにおける質の向上（分譲マンション） 7.市営住宅の再生
 8.地域コミュニティとの関わり 9.都市づくりとの関わり 10.その他

No.	部会	回	内容	分類																	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
1	協議会	1	市営住宅と民間賃貸住宅が存立する目的を明確にしてからの議論になると思われる。市営住宅の役割がセーフティネット的な意味合いを持つならば、民間賃貸住宅とは目的や立場が異なる。	○																	
2	協議会	1	住宅確保要配慮者について、例えば、高齢者のうち入居拒否の対象となるのは80歳以上で保証人がいない場合といったこともあるため、65歳以上を高齢者とするのではなく、現実的な年齢で議論するべきではないか。	○																	
3	協議会	1	戸建住宅所有者の高齢化に伴い、空き家が増加する要因として高齢者の死亡や近親者との同居が挙げられるが、家を探している若い世帯も小規模世帯であるため、ストックの住宅規模と世帯規模にミスマッチが起きている。このことが人口減少社会におけるストック活用の大きなハードルとなっており、今後の議論のポイントになると思う。	○					○												
4	協議会	1	高齢者は3～4階以上の物件に住むことが難しいため、市営住宅の改修の際に、エレベーターを設置してほしい。また、下の階に小規模多機能型居宅介護や配食サービスなどを設け、札幌市が安心して暮らせる環境を総合的に支援することにより、高齢化対応に係る見通しがついていくのではないかと。																	○	
5	協議会	1	地方では戸建の持ち家か公営住宅しか選択肢が無く、公営住宅がセーフティネットの幅を超える場合もあるが、札幌市はどこまでの範囲をセーフティネットとして受け持つかという議論が重要である。	○																	
6	協議会	1	市長の諮問は、「人口減少社会への転換を踏まえたこれからの住宅施策の展開について」ということであるが、新幹線や国内外の方達の北海道への移住、他市町村から札幌市への転入などの社会増が見込めるなかで、この協議会で、人口減少により規模が縮小する方向であるのか、それとも人口を維持する方向であるのかなど、議論の方向性が明確になると今後議論しやすくなると思う。																	○	
7	協議会	1	人口は試算されており、札幌市は社会増を考えても今後は人口減少に転ずる傾向にある。いろいろな可能性を探ることは協議会の趣旨として非常に重要であり、明るい展望も非常に大事な事だと思ふ。																	○	
8	市住	1	今後、団地の維持管理の負担が大きくなることは必至であり、市営住宅の数を減らしていくことは必要と考えられる。またその際、縮減方法に関する議論は必要である。																	○	
9	市住	1	市営住宅を減らしていくにしても、例えば、多くの入居者が住みよいと感じられている住宅は積極的に残すなどの方向性も考えられる。																	○	
10	市住	1	長い目で見た場合、郊外については人口減少が進むため、郊外の団地を除却し、郊外の居住者をまちなかに移すことも考える必要がある。その際に、地価の高い中心部に市営住宅の建設をするのではなく、家賃補助などのソフト面での支援を行うことも考えられると思う。	○	○																
11	市住	1	市営住宅の整備にあたって、国費の充当の状況にもよるが、建物の一部を民間に貸し出すという方法はとれないか。																	○	
12	市住	1	入居申込のタイミングを柔軟にできるとよいのではないかと。例えば、収入が低く住宅に困っており、将来的に子育て世帯となる見込みがある方に対して、3年後を見据えた長期的な入居申込を可能とするといったような、長期的に募集する仕組みは考えられないか。																	○	
13	市住	1	募集する住宅と入居希望者のミスマッチが生じていると考えられ、入居辞退者も含め、どのようなニーズを持った方が市営住宅に応募しているのかを把握する必要があるのではないかと。真に困窮している世帯が明らかにならなければ、市営住宅の総量抑制や現状維持といった議論は難しい。																	○	
14	市住	1	申込時だけでなく、入居者の居住実感を把握することも重要であり、把握を行うことで、今後の施策に反映できるものもあるのではないかと。																		○
15	市住	1	市営住宅を退去したい意向を持つ人がいるかもしれない。もしも条件が整えば民間住宅に住みたいという人がいるのであれば、その条件を整えるようにすればよい。																		○

No.	部会	回	内容	分類																	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
16	市住	1	大規模な団地の人気がない理由を調査したことはあるのか。理由として、安い物をする場所がない、クリニックが団地の近所になく、利便性の問題や、建物が古い、家賃の問題などが考えられる。そのような理由で入居を希望しないのであれば、団地内にコンビニやクリニックなどの利便施設が設置されることで、団地に住んでいる方が施設を利用することで、遠くの病院や商業施設へ行く必要がなくなり、大規模団地も維持できるようになるのではないかと。																	○	
17	市住	1	もみじ台団地は地区の中心にスーパーが建設されているほか、商業系地域の用途地域の場所が4箇所あるが、車で地区外へ行っている方が多く、地区の中心以外の商業系地域には、床屋が残っていない状況である。現在は自転車、車等で地区外のスーパーに通っている高齢者も、今後は車の利用が困難になることが想定されるため、今後の対応について検討が求められる。																	○	
18	市住	1	市営住宅を減らす際、除却などで物理的に減らすのではなく、指定管理者に活用手法の検討から運営まで一任し、その地域に合ったものを民間の知恵で活用してもらうような仕掛けは考えられないか。																		○
19	市住	1	市営住宅の総量を減らすこととなった場合、入居できない方々の受け皿は民間住宅になるだろう。その場合、民間事業者とどのように連携していくのか。	○	○																
20	市住	1	民間住宅を受け皿にするにあたって一番重要なのは家賃であり、借金の問題は大きい。収入が低くても家賃の支払いが大変な場合もあるが、収入が低くても借金の返済が多ければ、家賃の支払いは困難となり、民間住宅での受け入れが難しくなる。そうすると、家賃が安い市営住宅に行かざるを得ない状況となるため、絞り込みを市営住宅入居の収入の基準のみで行うのは難しいと思われる。																		○
21	市住	1	市営住宅の入居者を家賃が安い、年齢等で判断してしまうと、団地が高齢者ばかりの状況になることが想定される。民間住宅と市営住宅でどのように振り分けるべきか。市営住宅の総量抑制にあたっては、民間住宅と市営住宅の入居者階層のマッチングが必要である。	○	○																
22	市住	1	一例として、大学で建物を借り上げ、収入が低くても勉学の意欲があり、まちに貢献する活動に参加したい学生を条件とし、市営住宅に入居させる仕組みなどがあってもよいのではないかと。新しい取組について、難しいから検討しないということではなく、市営住宅でできる多様な切り口を考えるべきである。																		○
23	市住	1	例えば、もみじ台団地の高層階の空き家を、除却までの間、保証人が見つからず民間住宅に入ることが難しい海外留学生などの住まいとして活用できると良い。																		○
24	市住	1	高齢単身者については、保証人が見つからず住宅を借りることができない実態もある。空き住戸が多い団地の効率的な活用手法の例として、1棟全てを高齢単身者が入居する住宅にし、実際の管理運営を入居者に任せることはできないだろうか。また、団塊世代は知識や経験も豊富だが、働く場所や機会がない人が多く、古い住宅の空き住戸を活用し、そのような高齢者に活躍してもらう仕組みを作ることができないか。	○	○																○
25	市住	1	高齢者活躍の仕組みは、国で進めている「生涯活躍のまち」構想に通じる考え方であり、当該構想では、高齢者だけの取り組みに特化せず、多世代の協同による地域の活性化を目指している。建替え時に学童保育や保育園を設置して周りが高齢者の手が借りられる仕組みを設け、若者にインセンティブがある団地となれば、団地内のコミュニティが活性化し、高齢者も生きがいを持って暮らすことができると思う。																		○
26	市住	1	若年層が入居しやすい仕組みの構築だけではなく、団地内のコミュニティ形成のため、若者と高齢者が交わってもらえるような仕掛けが必要である。																		○
27	市住	1	URの事例にもあるように、団地単位でどのようなコミュニティができるかを考えた際、棟ごとや団地全体、敷地も含めた空間全体としての視点があると思われる。																		○

《分類》

- 1.住宅セーフティネットの充実 2.市営住宅の供給 3.市営住宅入居制度の適切な運用 4.情報提供の充実
 5.住宅ストックにおける質の向上 6.住宅ストックにおける質の向上（分譲マンション） 7.市営住宅の再生
 8.地域コミュニティとの関わり 9.都市づくりとの関わり 10.その他

No.	部会	回	内容	分類																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
28	民間	1	サ高住が多い背景として、都市の構造が関係しているのでは。札幌市は大都市の中では珍しい独立都市(地続きに他の大都市とつながっていない)であり、将来的に地方からの流入が増えると思われる。そのため、他都市との違いを整理し、札幌市の特徴的なニーズを意識する必要がある。	○																
29	民間	1	住宅エコリフォーム補助制度の賃貸住宅の補助件数は平成27年度で3件のみであり、もっと制度のPRが必要。PRがリフォーム検討のきっかけとなり、結果的に住宅の質向上につながるのではないかと。				○	○												
30	民間	1	民間賃貸住宅のリフォーム費用は家賃設定に大きな影響を与える。補助率が100%でなければ、持ち出し分を家賃に反映する必要があり、家賃が上昇した住宅とあんしん賃貸支援事業で紹介できる住宅のマッチングが困難になることもある。趣旨は理解できるが、仕組みが機能しているか見直しが必要。	○			○	○												
31	民間	1	住まいや生活を考えると、住宅の中で全て完結するわけではない。そのため、ハード面だけではなくソフト面の視点も重要となり、例えば、近隣の方と出会うような集会場の運営方法の検討などが必要。											○						
32	民間	1	空き家の有効活用は、空き家を住宅用途で考える話が前提になりがちであるが、空き家を居住用として活用するだけではなく、トータルな住生活を支える資源として有効活用していく観点が必要。また、空き家を福祉施設などの他の用途へ転用することも考慮し、検討することも必要ではないかと。																	○
33	民間	1	セーフティネットについては、市営住宅と民間住宅をハイブリッドのような考え方で検討することが重要と思われる。具体的には、民間賃貸住宅の借上を積極的に検討するなど考えられる。また、借上については、東日本大震災の被災地においても積極的に進められている状況。	○																
34	民間	1	まちなかの民間住宅を借り上げ、低所得者をまちなかに住まわせることにより、交通費の支出を抑えられるなどのメリットがある。居住者の負担を総合的に減らすことができる形を検討できるとよい。	○																
35	民間	1	あんしん賃貸住宅において、高齢者はバリアフリー化やエレベーター設置等の設備が整っており、家賃が安い住居を望んでいるが、登録済みの物件でも古い、使い勝手が悪いなどがあり、紹介がしにくい状況である。	○				○	○											
36	民間	1	あんしん賃貸住宅の案内サイトをみると、物件の詳細などの必要な情報にたり着きにくく、また、字が小さくてわかりづらい印象である。					○												
37	民間	1	あんしん賃貸支援事業については、北海道と札幌市で連携して取り組む必要があるが、実情はあまりできていないと思われる。また、高齢者等の入居拒否について度々聞かれるが、65歳以上でも問題なく受け入れるところは多い。	○				○												○
38	民間	1	あんしん賃貸支援事業の取組の一環として、入居時相談、退去時の清掃や引っ越しなども含めた支援が可能となるよう、各事業者と連携できるとよい。	○				○												
39	民間	1	要配慮者が自分で歩いて住居を探すのは難しい。例えば、ホテルはインターネット上の利用客の意見や感想などのレビューを参考に選ぶことができるが、住宅では同じような対応は行われていないようだ。入居者が実際に住んだ感想を見ることができたり、管理者への質問回答のやり取りができる仕組みがあることではないかと。既存利用者の感想・意見は、信頼度が高い情報として今後一層重要視されると思われる。また、事業者の意識も高まるだろう。						○											
40	民間	1	今の高齢者はインターネットを使えない方が多いかもしれないが、IT環境は変化し続けており、我々の世代が高齢者になった20年、30年先のことを考えた準備が必要と思われる。						○											
41	民間	1	高齢者はパソコンやスマートフォンは見ないため、札幌市の広報を活用することは有効と思われる。							○										

No.	部会	回	内容	分類																	
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
42	民間	1	低所得者層もインターネット環境が整っていないため、アナログ的な情報伝達も必要であろう。											○							
43	民間	1	要配慮者の要望はそれぞれ異なる。入居できる物件があったとしても、問題となるのは告知する手法であり、情報提供の方法を検討することが必要である。												○						
44	民間	1	どこでどのような情報が得られるかを伝える仕組みや、必要な情報を選びやすくする仕組みが必要であり、また、自分で適切な情報を得られるようなマッチング支援も必要。												○						
45	民間	1	ハード面での改修補助だけでは貸す側にとってハードルが高く、現時点で貸す側のリスクに対する配慮が不足していると考えられる。今後は貸す側のリスクをどの程度下げていくかが課題。	○										○	○						
46	民間	1	北大では以前、教員が個人で留学生の保証人となって保証金を負担するケースがたびたびあったため、教員が保証人を拒否するようになった。このような状況から留学生の入学が困難になったため、大学が法人として保証する仕組みを作っている。リスク対応としては、そのような方の負担を改善する視点での施策を提案することになるのではないだろうか。											○							
47	民間	1	どこまでサポートできるかは分からないが、寒冷地特有の対応が十分にされていない状況下で住まわなければならない現状がある。	○												○					
48	民間	1	バリアフリーや断熱といったことだけでなく、雪かきが不要である、公共交通が近い立地であるなど、寒冷地特有の生活に配慮し、寒冷地に適した居住環境を確保していくことが大事である。	○											○					○	
49	民間	1	札幌市のサ高住の供給数が多い現状を踏まえ、将来的な供給に関する考え方などの目標を設定したほうが良い。	○																	
50	民間	1	築25年以上の分譲マンションが相当数になるため、築年数が経過した物件は買い手、貸し手が見つかりにくくなり、大規模改修も難しくなる等の問題が今後深刻になってくる。建替えについては、先国ではじめて建替えが実現したとのことで、かなりハードルが高いようだ。このような問題の深刻さをオーナーや管理組合が認識していないように見受けられるため、これまでのように受け身のセミナーや相談体制ではなく、危機感をオーナーに伝えるための投げかけが必要ではないかと。																	○	
51	民間	1	地域の中で高齢者の存在が知られておらず、亡くなってから発見までに日数が経過してしまうことがある。この状況を防ぐため、地域にどのような人が住んでいるか把握できる仕組みが必要と思われる。																		○
52	民間	1	個人情報の観点で難しい面も多いと思われるが、公的な情報を集めたり開示したりという取組を後押しすること、また、高齢者や空き家が増えて町内会が機能しなくなった場合においても、地域の任意的な組織が維持できるような支援を検討することが必要。																		○
53	民間	1	「ルールづくり」への支援については、人との交流を望む人、望まない人など様々であり、地域において程よい関係性をどのように作っていくかが課題と思われる。																		○
54	民間	1	元気な高齢者が町内会活動の中心となっている中で、若い世代がどのように関わっていけばよいか分からない。また、高齢者だけではなく子育て世代においても、周りの目が行き届かず、危ないということもあり、民生委員だけでは対応しきれない状況と思われる。そのため、まちづくりのアドバイザーとして地域に根差した人の存在も必要であり、まちづくりのルールについて、まちづくり政策室や、まちづくり推進委員等の関連部署と連携し、柔軟に広く話せるとよい。																		○
55	民間	1	住民による「ルールづくり」への支援についてはハードのことを指しているようだが、ソフトの内容についても検討していただけたとよい。																		○

No.	部会	回	内容	分類																
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10							
79	市住	2	民間住宅の場合、80歳以上の高齢者や障がい者、小さな子どものいる世帯、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。	○		○														
80	市住	2	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。			○														
81	市住	2	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と。			○														
82	市住	2	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。			○						○	○							
83	市住	2	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と。	○									○	○						
84	市住	2	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と。	○		○							○	○						
85	市住	2	例えば、古いがこういった点で便利であるなど、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。			○														
86	市住	2	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。	○	○															
87	市住	2	例えば、みなし公営住宅に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ことにも踏み込んでいくと良いように思われる。	○	○															
88	市住	2	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えることは出来ないか。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と。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と。	○	○															
89	協議会	2	既存住宅のインスペクション、きた住みいる制度など、国や北海道の取組みとの関わりはどうか。							○										