

札幌市住まいの協議会

第1回 市営住宅小委員会 議事要旨

(1) 日時

平成21年12月16日(水) 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 委員長あいさつ
- 3 審議
 - (1) 前回の住宅基本計画の事後評価と今後の論点について
 - (2) 市営住宅の現状について
 - (3) 次回のスケジュールについて
- 4 閉会

(4) 出席委員

委員長 谷本 一志 東海大学国際文化学部 教授
委員 五十嵐智嘉子 (社)北海道総合研究調査会 常務理事
委員 高橋 浩子 公募委員

(5) 議事概要

(開会)

(委員長挨拶)

(審議)

○市営住宅と民間住宅のバランス

- ・市営住宅の応募倍率はなぜそんなに高いのか。札幌市は道内他都市と比べて、民間賃貸住宅の供給が十分なされており、決して家賃が高いわけではないのに空室率が高い。
- ・年金で困っていなくても高齢の方は市営住宅に入りたいという方が多い。家賃だけでなく、市が管理しているという安心感等の理由で市営住宅を求めていることが考えられる。
- ・市営住宅に家賃以外の他の魅力があるならば、民間賃貸住宅でその欠落している部分を取り入れて、民間賃貸住宅に入居する方を増やす方策はないものか。
- ・民間で空き家率が13%超となっている。今後は民間の空き家率を考慮しながら、市営住宅の方向性を検討する必要がある。

○市営住宅の整備・供給

- ・今後どのように市営住宅を整備していくのか。これから人口は確実に減っていく。市営住宅の整備と予算とのバランスをどうとるのが大きな課題である。
- ・借上市営住宅の借上料を抑制することはできないのか。

- ・現在の市営住宅団地は中層が多いが、建替えにより高層にすることで余剰地を民間に売りだして、整備費用を捻出することができないか。
- ・直接建設による新規供給をすべきか、民間の借上げをやめるかなどの方向性を検討する必要がある。
- ・今後は利便性のよい場所に立地しているものの建替えを促進すべきではないか。建替えは、長期入居者が今後の暮らしを考えるための区切りにもなる。
- ・長寿命化で古い団地を維持することは必ずしも地域の活力の維持につながらないのではないか。市営住宅は周辺に与える影響が大きいため、団地を再生し、周辺の地域も含めて活気づけることが重要である。
- ・現状の水準の住宅予算を前提として、昭和40年代に大量に建設した建物の更新等をどのように進めるべきか。長寿命化だけでは難しいのではないか。
- ・今後も市営住宅を適切に維持管理するならば、市営住宅を減らす（郊外部の用途廃止や建替戸数減）ことも想定する必要があるのではないか。建替えないという選択肢もあるだろう。
- ・市営住宅応募時の辞退者を少なくする方法は何かないのか。
- ・団地ごとの倍率の資料を次回いただきたい。倍率の低い団地を建替えないなども考えられるか。
- ・借上市営住宅はいい方法だと思っていたが、収支をみると費用的に難しいと認識した。
- ・他都市の借上市営住宅に関する動きを知りたい。
- ・市営住宅の応募倍率が高いのに、入居者の承継が権利になっているのも問題の1つと思われる。
- ・世帯構成の変化により単身世帯になった時点で、小さい住宅への移転を促進してはどうか。特に、高齢になると引っ越し自体が困難となる。

○高齢化への対応

- ・市営住宅は住宅を提供するのみであり、ソフトの面で、高齢者の終のすみかとしての生活支援はついていない。介護サービスを団地単位である程度まとめて利用するなど、より効率的効果的な方法を考えられないか。
- ・高齢化で悲観的になるのではなく、逆手にとって、市営住宅において周囲へ波及するような防犯のモデル的取組を行うなど、地域活性化を促進する事業展開を行うことはできないか。
- ・市営住宅入居者アンケートの結果を公表し、そこで得た高齢者のニーズ等を民間事業者に伝えるべきである。

(閉会)

