

## 第1回 札幌市住まいの協議会 市営住宅部会議事録

### (1) 日時

平成28年5月24日(火) 10:00～12:00

### (2) 場所

札幌市役所本庁舎 12階 4号会議室

### (3) 次第

- 1 開会
- 2 部会長挨拶
- 3 審議
  - (1) 第1回住まいの協議会の質疑に対する回答について
  - (2) 現計画の検証・市営住宅に関する課題の抽出について
  - (3) 次回のスケジュールについて
- 4 閉会

### (4) 出席委員

部会長	岡本 浩一	北海学園大学工学部 教授
委員	高田 安春	公募委員
委員	寺下 麻理	(社)北海道総合研究調査会 主任研究員
委員	平本 健太	北海道大学大学院経済学研究科 教授
委員	廣田 聰	(社)北海道宅地建物取引業協会 副会長

### (5) 傍聴人

2名が参加

(開会)

○事務局

それでは、定刻となりましたので、ただいまから第1回札幌市住まいの協議会市営住宅部会を開会させていただきます。

本日は、お忙しいところお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

この市営住宅部会では、市営住宅の管理・供給戸数のあり方や市営住宅における住宅確保要配慮者への対応、市営住宅ストックのあり方等について集中的にご審議いただくことになっております。

なお、本日、浅松委員から所用のため欠席というご連絡をいただいております。

(部会長挨拶)

○事務局

初めに、市営住宅部会の岡本部会長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしくお願いたします。

○岡本部会長

部会長を仰せつかりました岡本と申します。よろしくお願いたします。

人口減少を控えて、もう既に進みつつあると思うのですが、その中で市営住宅というのはいろいろな役割がありますので、ぜひ皆様方のお知恵を拝借して、よりよい計画をつくって、市民の皆様のためになるような形で進めていければと思っております。よろしくお願いたします。

(資料の確認)

○事務局

ここで、本日使用する資料につきまして確認をさせていただきたいと思います。お手元にクリップでとめてある資料がございますけれども、まず、次第がございますして、次に、資料1の座席表、資料2の札幌市住まいの協議会市営住宅部会委員名簿、資料3の第1回札幌市住まいの協議会議事要旨、資料4の第1回札幌市住まいの協議会質疑等に対する回答、また、資料4の別紙がA4版の1枚物と3枚つづりのものがお手元にあるかと思っております。次に、資料5の札幌市の住宅施策【市営住宅】、資料6の第1回市営住宅部会の議論の方向性について、資料7の札幌市住宅マスタープラン2011【実施結果】、資料8の札幌市住宅マスタープラン2017に向けて、そして、参考資料として、札幌市営住宅入居者募集のパンフレットをお手元に配付させていただいておりますけれども、不足等はございませんか。

それでは、これからの議事進行につきましては岡本部会長にお願いしたいと思います。よろしくお願いたします。

(審議)

## ○岡本部長

よろしく申し上げます。

それでは、次第に従いまして3の審議ですが、まず、(1)第1回住まいの協議会の質疑に対する回答についての部分です。

事務局より説明いただきたいと思えます。

## ○事務局

住宅企画係長の鈴木と申します。よろしくお願いたします。

それでは、お手元の資料4、第1回札幌市住まいの協議会質疑等に対する回答をごらんください。

前回の協議会におきまして、幾つか回答を保留した質問事項などにつきまして、ここで補足をしながら説明させていただきます。

まず、1ページ、①世帯数の構成及び世帯人員の分布についてです。

こちらのグラフは、上が札幌市、下が全国における世帯人員別の世帯比率を示したのになっております。どちらにおきましても1人世帯、2人世帯の増加傾向が見られ、世帯の小規模化が見てとれるものとなっております。最近では6割を超える世帯が1人もしくは2人住まいとなっております、全国と比べると、札幌市は1人世帯の比率が特に高くなっているという状況が見てとれます。

続きまして、2ページになりますけれども、参考として、本市における単身世帯率の分布状況を掲載しております。エリアごとの色が濃くなるほど単身世帯が多い地域となりまして、単身世帯は市内中心部と地下鉄沿線部に多く分布しているということになっております。

続きまして、3ページの②札幌市の高齢者世帯における持ち家と借家の比率についてです。

持ち家の割合につきましては、65歳以上の親族のいる一般世帯が約7割です。高齢夫婦世帯が約8割、一般世帯の約5割程度と比べて高い割合を示しております。

一方で、民営の借家につきましては、高齢単身世帯におきまして約3割を超えており、比較的高くなっている状況です。

続きまして、③まちづくりセンター別の人口動向についてですが、こちらは資料4別紙をごらんください。

年代別人口構成の資料になりますけれども、全市における老年人口の割合は25%となっておりまして、特に厚別区や南区で高い数字の割合となっております。厚別区においてはもみじ台地区、青葉地区の高齢化が顕著な状況となっております。

このほか、まちづくりセンター区域別の地域特性についてまとめました地域カルテ・マップの抜粋を添付しております。

別紙の一番後ろのページに、まちづくりセンターエリア図を掲載しておりますので、あわせて後ほどごらんいただければと思えます。

続きまして、資料4に戻りまして、④空き家の築年数ごとのデータについてご説明いたします。

こちらはサンプル数が少ないので、あくまで傾向をつかむものとなっております。築年数の分布を見ると、築30年以上となる昭和46年から55年と昭和45年以前の区分の合計が約半数を占めるものとなっております。

続きまして、⑤旧耐震基準の市営住宅の棟数についてです。

旧耐震基準の市営住宅のうち、耐震性が低いと判断されたものは5団地13棟で、順次、建替えや改修を進めました結果、現在は2団地6棟を残すのみとなっております。

まだ改修していないものにつきましては、市営住宅に係る事業計画を示しますストック総合活用計画に位置づけられた4棟は数年内に耐震改修を実施する予定となっております。残り2棟についても次期計画において改修計画を検討することとしております。

続きまして、4ページの⑥市営住宅に入居している生活保護者の割合についてですが、市営住宅に入居している生活保護世帯の割合は全体の18%となっております。全市における生活保護世帯の割合5.8%と比べまして高い傾向にあります。

最後に、5ページの⑦札幌市内の住宅ストックにおける公営住宅の比率及び市営住宅比率における政令指定都市との比較についてです。

公的借家の比率は年々減少し、平成25年には4.3%となっております。また、住宅ストックにおける市営住宅の比率につきましては3%となっており、政令市と比較した場合には、数字上、平均的な整備状況となっております。

以上が前回協議会で保留とした事項などについての説明でございます。

議事の進行を岡本部長に戻します。

#### ○岡本部長

今、ご説明いただきました質疑に対する回答について、何かご質問はありますか。

(「なし」の声あり)

#### ○岡本部長

とりあえず次に移って、また途中で何かあれば、適宜、ご質問をいただく形にしたいと思います。

審議(2)現計画の検証・市営住宅に関する課題の抽出についてご説明いただきたいと思えます。

#### ○事務局

それでは、資料5の札幌市の住宅施策【市営住宅】をごらんください。

こちらにつきましては、前回協議会での資料とかぶる部分もありますけれども、市営住宅の現状についてまとめたものとなっております。

まず、1の市営住宅の供給状況についてご説明いたします。

市営住宅の管理戸数につきましては、近年、2万7,000戸程度維持しているところですが。このうち、高度経済成長期には年間800から1,000戸というペースで整備を

進めてきたときもあります。これにつきましては、資料の右側の（１）の年度別竣工戸数を見るとわかりやすいかと思います。

続きまして、市営住宅の空き状況につきましては、全体で８．６％の空き家率となっており、このうち、建替えなどを行うために入居を保留しているもののほか、解体を待つものなどの政策空き家と言われるものは４．８％を占めている状況です。

続きまして、近年の入居応募倍率につきましては、新設住宅が４５倍から５０倍、空き家住宅が２０倍から３０倍で推移しておりますが、一方で、当選者の約２割の方が辞退され、入居に至らないケースが見受けられます。

また、応募倍率は団地によって大きく偏りがあり、１００倍を超えるような団地も幾つか見られる状況にあります。

続きまして、入居者の状況についてです。

市営住宅におきましても入居者の高齢化は年々進み続けており、約６割が６５歳以上の入居者がいる高齢世帯となっております。収入分位では、８割を超える世帯が月額所得１０万４，０００円以下である区分Ⅰとなっており、一方で、収入超過世帯は８．７％となっております。

次に、３の市営住宅の今後の整備についてです。

近年では、年約２００戸の建替えを実施しているところですが、さきにも説明したとおり、大量供給した時期の市営住宅が一斉に更新時期を迎える状況にあります。築年度に応じまして年８００戸から１，０００戸の建替えを実施した場合、近年予算の４倍を超える事業費が必要となります。

市営住宅の長寿命化や事業費の平準化など、今後の市営住宅の整備のあり方について検討が求められているところです。

続きまして、資料６の第１回市営住宅部会の議論の方向性についてをごらんください。

こちらの記載の内容につきましては、前回の協議会においても提示したものですけれども、市営住宅に係る主要な論点として改めて説明したいと思います。

大きなテーマとしましては、表の上に記載のとおり、住宅セーフティネットの構築にあたり、市営住宅はどうあるべきかと掲げています。

まず、管理戸数・供給戸数の適正化についてですが、財政的制約がある中で市営住宅の管理戸数や供給戸数をどうすべきかの検討が必要となっております。

２点目の住宅確保要配慮者への対応につきましては、高い公募倍率が続いている中、真に困窮する世帯に市営住宅を提供するにはどうすればよいかという課題もあるところで

す。

３点目の市営住宅のストックのあり方としまして、老朽化した市営住宅について、効率的な維持管理をどのように進めるかというテーマもございます。

４点目のまちづくり施策等との連携については、大規模な市営住宅団地の建替えなど、まちづくりに寄与する整備のあり方ということも考える必要があります。

最後の5点目のコミュニティのあり方については、市営住宅においても高齢化が進む中、世代間バランスを図るための効果的な取組とは何かといったことが論点になるものと考えております。

記載のものが全てとはなりませんけれども、これらの論点を中心に議論を進めていただければと考えております。

続きまして、資料7の札幌市住宅マスタープラン2011【実施結果】をごらんください。

こちらは、現行のマスタープランの振り返りを行ったもので、基本方針、施策ごとの実施計画につきまして事務局側で評価を行ったものです。

取組の進捗に応じて、よいものから二重丸、丸、三角との評価をしております。二重丸は計画どおりの内容が実施できている施策です。丸は一部実施できていないものがある。三角は一部実施できていない施策がありまして、今後努力が必要な施策としております。

説明につきましては、時間の都合上、市営住宅に関する部分としまして、資料の水色に着色している部分について説明させていただきます。

まず、基本目標1の基本方針1、①市営住宅の適切な建替え・改修についてです。

市営住宅に係る事業プログラムであるストック総合活用計画に基づきまして、順次建替えや全面的改善事業を進めてきておりますが、建替えなどを優先するため、外部改修などの一部事業が先送りされている現状があることから、評価としては丸としているところであります。

続きまして、基本方針2の①入居に関する公平性の確保についてです。

不適切な入居に対する是正の取組を順次進めてきたところですが、入居継承制度の見直しについては取組が不十分であるということから、評価としましては丸としているところではあります。

次に、②入居者選考の仕組みづくりについては、入居募集に当たって、入居希望者のそれぞれの状況を踏まえた専用申込み枠を設けるなど、新たな仕組みづくりを進めたことから、評価は二重丸としているところであります。

続いて、基本方針3を飛ばしまして、基本方針4の①子育て世帯に配慮した市営住宅の提供です。

こちらにつきましては、子育て支援住宅として東雁来団地の整備を進めていますほか、若年層世帯が優先的に入居できる仕組みをつくるなどの取組を進めましたので、評価としては二重丸としているところであります。

続きまして、基本方針6の①市営住宅の住み替え制度の見直しについてです。

住み替え制度につきましては、手続の簡素化とか、より実効性を増すための見直しを進めまして、この4月から新たに制度としてスタートしたところであり、評価は二重丸としたところであります。

続きまして、基本方針7の①応急仮設住宅の設置体制の整備についてですが、建設候補地のリストアップとか関係団体との協定締結の取組を進めていますが、体制づくりとして不十分なところがあることから、評価は三角としております。

続いて、基本目標2に移りますが、基本方針1、②の市営住宅における環境配慮についてです。

市営住宅の建替えにおいては、外断熱工法を採用しているほか、一部集会所におきましては、LED照明や太陽光発電設備等を設けるなど、環境に配慮した整備を行っておりますことから、評価は丸としております。

次に、基本方針2の②安全・安心な市営住宅への再生についてですが、さきにも触れましたとおり、計画的に建替え事業や耐震改修を進めていることなどから、評価は丸としてしているところであります。

続きまして、基本目標3の基本方針1の①市営住宅の若年層入居の促進についてです。

世代間バランスを考慮した入居促進としまして若年層世帯の優先入居を平成27年度とから実施しており、評価は二重丸としております。

基本方針2、①福祉・まちづくり施策と連携した建替えによる余剰地の活用につきましては、現在、下野幌団地の建替えで生じた余剰地の活用につきまして、まちづくりと絡めた機能集積の取組を進めているところであり、評価としては二重丸としたところであります。

最後に、基本方針3の②街並みに配慮した市営住宅の整備につきまして、市営住宅の整備に当たっては、景観の配慮など、周辺の街並みとの調和を図っているところであり、評価は二重丸としております。

資料7におきまして説明を省略してしまいましたけれども、民間住宅に関する事項としましては、高齢者向けの賃貸住宅の供給促進の取組ですとか、札幌版次世代住宅の補助制度、住宅エコリフォーム補助制度を実施するなど、良質な住宅の普及に努めてきたところです。

進捗に濃淡はありますけれども、どの項目についてもよい方向へと向かっておりまして、これら個別の施策を通して現マスタープランの目標達成に向け成果を上げているものと考えております。

以上が資料7の説明となります。

続きまして、資料8になります。

札幌市住宅マスタープラン2017に向けてというものです。

こちらは、資料7における現行計画の振り返りを受けまして、次期マスタープランに向けた見直しの方針案や今後の課題などをまとめたものとなっております。

説明としましては、先ほどと同じように、施策の欄において水色の箇所を説明させていただきたいと思っております。

まず、基本目標1の箇所ですが、基本方針1、①市営住宅の適切な建替え・改修につ

いてとなります。

現行マスタープランにおきましては、市営住宅の管理戸数については現状維持とされているところですが、人口構造の変化ですとか財政的制約などを踏まえまして、総量抑制への方針転換が必要と考えております。

市営住宅の総量抑制につきましては、平成26年に策定されました札幌市市有建築物等の配置基本方針においてその方向性が示されているところです。

あわせて、市営住宅を提供すべき真に困窮している世帯の範囲の見直しとか、建物の長寿命化などでピークを迎える更新需要への対応などが重要な項目と考えているところでもあります。

続きまして、基本方針2の①入居に関する公平性の確保についてです。

住宅確保要配慮者が増加傾向をたどる中におきまして、先ほどの市営住宅を提供すべき対象の見直しとあわせて、適正な入退居管理の実施に向けた検討が必要となっております。こちらは、市営住宅総量の考え方などと連動した展開が必要と考えているところです。

次に、②入居者選考の仕組みづくりについては、新たに実施しました入居者選考の仕組みについて検証し、より効果的な運用となるよう、必要に応じて見直しをすることを考えております。

こちら、市営住宅を提供すべき対象の見直しとあわせまして、住宅確保の必要度に応じた提供の仕組みの検討が必要と考えております。

続きまして、基本方針4の①子育て世帯に配慮した市営住宅の提供についてです。

こちらにつきましては、東雁来団地におきます子育て支援住宅の整備を継続して進めるほか、昨年度から実施しました若年層世帯の優先入居についての事後検証が必要と考えております。

続いて、基本方針6の①市営住宅の住み替え制度の見直しについてです。

こちらは、今年度より改めました住み替え制度の検証内容を必要に応じて見直しをすることで考えております。

住み替え制度につきましては、一般公募の市営住宅の影響などを考えながら検証することが必要と考えているところです。

続きまして、基本方針7、①応急仮設住宅の設置体制の整備についてですが、マニュアル等の整備など、災害時における具体的な対応方法の仕組みづくりが必要と考えております。

1枚めくっていただきまして、基本目標2、基本方針1の②市営住宅における環境配慮についてですが、市営住宅の建替えや改修時には、今後も環境への配慮が必要であり、継続して取組を実施することとしております。

続いて、基本方針2の②安全・安心な市営住宅への再生についてですが、厳しい財政状況の中で、計画的な建替えや改修を進めるべく、優先度を適切に判断した事業の実施



が求められております。事業費の平準化を図りながら、入居者の安全・安心を確保するための整備を進める必要があると考えております。

続きまして、基本目標3、基本方針1の市営住宅の若年層入居の促進については、先ほどの項目とかぶりますが、昨年度から実施している若年層優先入居についての検証が必要と考えております。

また、自治会活動の活性化などのため、市営住宅のコミュニティ維持や世代間バランスの配慮に向けた取組の検討が求められております。

次に、基本方針2の①福祉・まちづくり施策と連携した建替えによる余剰地の活用についてですが、効果的な余剰地活用のため、関係部局との連携を強化することが必要と考えております。

今後、市営住宅の総量抑制の方向性にあたっては、余剰地の創出や活用といった視点がより重要になってくるものと考えております。

最後に、基本方針3の②街並みに配慮した市営住宅の整備につきましても、市営住宅の整備に当たっては、当然、景観への配慮など、周辺への街並みとの調和を図る必要があることから、引き続き実施の方針としております。

駆け足となってしまいましたが、資料8の説明は以上になります。

最後に補足させていただきますけれども、今回の議題については前計画の検証と課題の抽出となっております。資料7、8につきましては、現行マスタープランをベースに策定していることから、このような資料構成になっておりますが、この記載の全てを計画に盛り込むことが前提ではありません。継続するもの、落とすもの、新たに取込むものもあると思いますので、委員の皆様からは幅広い意見をいただきたいと考えております。ご審議のほど、よろしく願いいたします。

#### ○岡本部長

ご説明をありがとうございます。

相当たくさん資料で、読みこなすのは大変だったと思いますけれども、資料全体を通して説明していただきましたが、この中で確認したいことや、ここはどういう話なのかというものがあれば、最初にお伺いしておきたいと思います。委員の皆様、何かございませんでしょうか。

#### ○寺下委員

単純な質問で申しわけないのですが、市営住宅の若者の優先入居があるということだったのですが、優先入居の具体的な仕組みというのは、単純にこの建物は若い人が入居しますということなのか、何らかのインセンティブがあるのか。

#### ○事務局

住宅管理担当課長の鈴木です。よろしく願いいたします。

このピンクのパンフレットでいきますと、7ページの一番上に若年層世帯住宅の条件と書いてあります。どうしてこういうものを設けたかと申しますと、先ほど、まちづく

りセンターごとの高齢化率のような表がありまして、厚別区のもみじ台地区、青葉地区が40何%となっています。そこは、特に市営住宅の数が多く、古い団地ほど、何十年か前に入居した人がずっと住み続ける傾向があるので、そういう方がもう70歳、80歳になっているということで、特にそういう団地の多いエリアの高齢化が進んでおります。そのため、団地の皆さんが高齢化して自治会活動が成り立たなく、若い人も入れて欲しいという要望があります。しかし、高齢の方のほうが住宅に困っている状況であり、そちらへの配慮も必要です。ですから、特に高齢化率50%以上を目安に限定して団地を選んで、例えば、20歳未満の子どもさんとお母さん、お父さんと住んでいる世帯とか、18歳未満のお子さんが3人以上いる世帯とか、そういった資格の方だけが申し込める専用枠を1回の募集で10件ぐらい設定しています。年間3回、年30世帯は高齢化が高い団地に何世帯かずつは必ず入居できるというような仕組みを去年から実施しております。

10世帯で大丈夫かという声もあるのですが、毎回の積み重ねで、毎年毎年何世帯か入っていけば、団地の方も、小さい子どもさんが増えたねとか、今回、小学校に入る子どもさんがいますねとか、喜んでいただいておりますので、これを少し検証して、その枠が適正なのかどうかということも今後の課題ということで検証しているところです。

#### ○寺下委員

入る側には何かメリットみたいなものがありますか。優先して入れば家賃が安いとかですね。

#### ○事務局

それは変わらないのですが、通常の募集ですと、例えば40倍、30倍の倍率のところ、専用枠ということで限られた方だけ申し込めますので、倍率がちょっと下がります。入りやすいというふうには考えております。それでも、倍率の高い団地と低い団地がありますので、そこも今は検証しているところです。

#### ○寺下委員

もう一つ伺いますが、子育て支援住宅の他の団地との違いは何ですか。

#### ○事務局

子育て支援住宅は、今、東雁来に3棟120戸という計画で整備を進めております。資料にも記載は一部ありましたが、今、2棟が完成して、3号棟の建設を進めているということで、ハード面に関しては、他の市営住宅と比べて、整備は全部2LDKなのですが、若干広めということや、居間と隣の洋間は一体的に使えるとか、水回りを一体化して、例えば、トイレで汚してしまったときに、すぐお風呂に連れていけるとか、戸のところに指を挟まないようなちょっとした仕掛けをして怪我を予防するというハード面の工夫をしているところです。

また、入居につきましては、小学校就学前のお子さんがいることを要件にして、入居

期間は、一番下のお子さんが中学校卒業するまでとなっています。ですから、期限付きで入居していただいて、期限が来たら退去していただいて、新たに小学校就学前のお子さんがある世帯に入っていただくということで回していく、そういう住宅になっております。

#### ○高田委員

今、寺下委員からも質問があったのですが、若者専用というか、若者に特化したものとしては、札幌市ではないのですけれども、他の地域で、若い方が入ってくると、冬期の除雪を一切しないで、高齢者に全部かかってきて、トラブルが起きているケースがあると聞いたことがあります。札幌市では、除雪に限らず、コミュニティがうまくいっているのか、何か問題点などがもしあればお聞かせを願いたいと思います。

それから、説明の中にありましたけれども、所得オーバーの入居者がいらっしゃると聞いたのですが、住宅が非常に足りないということですので、この方々が2万7,000戸のうち大体どれぐらいいらっしゃるのか、教えていただきたいと思います。

もう一つは、資料7の実施状況の二重丸、丸、三角の区分なのですが、二重丸はまず100%以上だと思うのですが、例えば、割合であらわしたときに、丸は75%以上ぐらいつか、80とか、何か一定の基準があれば教えてもらいたいと思います。

以上の3点です。

#### ○事務局

実施結果の二重丸、丸、三角なのですが、具体的に何割というような設定は特にございませぬ。二重丸は本当にきちんと予定どおりできたというところですが、丸については、若干不足しているけれども、おおむねできているというものです。三角については、手はついているのだけれども、他にもやるべきことがあって、まだちょっと不足しているという観点で分けております。何割ということで具体的になかなか分けられないものですから、客観的に数値できれいに割れなかった部分はありますけれども、そういった観点で仕分けております。

#### ○事務局

除雪の件ですけれども、最近の新しい高層住宅はエレベーターがついていますので、入り口が1つで、そこから各戸に入れますので、入り口の周りをちょっと人力でやって、駐車場は業者さんにやっていただくという形式です。玄関が4つか5つあって、それぞれ5階まで階段をぐるぐる回って上っていくという古い団地では、以前は当番を決めて、玄関の周りと通路のところは各世帯でやりましょうというふうにやっていたようですが、だんだん高齢化が進んで、空き家も増えて、当番にしても1人で毎日やっているということもあります。

できるところは当番制でやっていますけれども、それが難しいところは業者をお願いするところがだんだん増えているようです。

当番を引き受けられない人が、申しわけないので当番の人にお金を払ってやってもら

っているという話も聞くのですけれども、それは制度としてあるのではなくて、私はできないのでお願いしたいなことはあるようです。

ただ、それがもとでトラブルというのは余り聞いたことはありませんけれども、非常に苦慮しているので、市のほうでも何か支援するような仕組みを考えてもらいたいというご要望は最近増えております。

それから、高額所得者ですけれども、一応、入居の基準としましては、給与からいろいろな控除があって差し引いた残りが月額15万8,000円というのが1つのラインになっています。世帯の収入が15万8,000円以下であれば入居の資格があるという仕組みです。入居のときはそれ以下だったのですが、給料が増えてしまったり、お子さんがアルバイトに行ったりということで、住んでいるうちに15万8,000円をオーバーしましたという方に対しては、基準を超過していますので、そのままだと将来退去いただくこともありますと、そんなに厳しい言い方はしないのですけれども、それが月額31万3,000円を超えますと、特に高額な所得者という認定をしまして、退去してくださいと、ちょっと強めにお話をして自主的な退去をお願いするという仕組みになってきます。

31万3,000円を超えるのは、5年以上住んでいる方などの条件がいろいろあるのですけれども、高額所得者の割合は全体の3.3%です。15万8,000円の基準を超えている方はたくさんいらっしゃいますけれども、やはり、収入ですから、毎年、波があるので、必ずしも1回超えたからといって厳しくということはなかなかできないものですから、本当の高額の方は今申し上げた3%ちょっとという割合になっておりまして、そういう方には文書を送ったり、直接面談したり、いろいろお話を伺ったりということもしております。

#### ○岡本部長

今、お話を伺っていて、除雪とか若者の話は、団地内のコミュニティを考えて若者が入ることの効果まで見ないといけないのではないかとのご指摘だとは思いますが、ただ若い人が入ったから何となく若返って空気が明るくなるということもあると思いますが、それプラス、きちんと交わってもらえるような仕掛けなどをつくっていくか、中から出てくるものをきちんと支えてあげる仕掛けにしてあげなければいけないと思います。

関連して質問したいのは、高額所得者、収入超過世帯について、収入が超過しています、退去の話になりますという通知はされているということで、そのときに、民間の建物だとかこういうものがありますとか、あなたの収入階層だったらきつこういうものがないのではないですか、こういう方法も考えられますという話は全くなくて、超過なので退去の対象になりましたという話だけで手続的に進んでいくという形になるのかどうかです。その辺の中身がよくわからないので、教えていただければと思います。

#### ○事務局

文書は「超過しています」というお知らせだけですけれども、実際に面談してお会い

したときは、相手の方の事情に応じていろいろご紹介することもあります。収入のある方ですので、同じような道営住宅はもちろん紹介できませんので、例えば、UR（都市再生機構）の住宅は紹介できますけれども、民間住宅までは情報が全然ないものですから、不動産屋さんに行ってお探ししていただけますかということしか申し上げられない状況です。

**○岡本部長**

その辺は、もう一つの部会の話と絡んでくるのではないかという気もするので、全体で話ができたらと思います。

いかがでしょうか。

**○廣田委員**

現在、札幌市が管理している2万7,000戸から2万8,000戸の家賃収入が入ってきますね。家賃収入とランニングコストの収支バランスはおおよそどのようになっていますか。

**○事務局**

家賃収入が年間約60億円ございまして、直接管理費として支出している額が20億円程度です。

建設後は、国からの借入金に対する返済があるため、しばらくは赤字が続く構造です。事務局では現在でのトータルの数字を把握していませんが、財政部より、収支的には均衡がとれてきていると聞いています。

**○廣田委員**

建設財源とは、国からの助成金と税金によるものですか。

**○事務局**

財源は国からの補助金と起債によるもので、将来的に借入金となるものです。それらを合わせて建てているような状況です。

**○事務局**

札幌市の決算資料のみをみると、借入金の返済が出てこないの、市営住宅の管理部分では収支上は黒字となっているようにみえています。

**○岡本部長**

平本委員、いかがですか。

**○平本委員**

資料8の基本方針1-①に対する見直しの方針（案）の中に、真に困窮している世帯の範囲の見直しという言葉がございまして、こちらが将来的な総量抑制に向けた項目に書かれていることから、真に困窮している世帯の対象範囲を少し狭める必要があると読み取れます。この言葉の真意がどういうことなのかということと、そもそも真に困窮している世帯とはどのような範囲でとらえているのかということをお教えいただきたいと思っています。

## ○事務局

ピンクの表紙の、市営住宅への入居者募集用パンフレットの4ページと5ページに申込みの資格条件が記載されています。最も大きな基準は、(4)の世帯の月額所得額が15万8,000円以下であるということです。こちらの条件は、国で設けた限度額と同額に条例で定めていますが、下げることが可能です。ある程度は変更する余地がございます。この他、(3)の持ち家がなく、現に住宅に困窮しているという基準がございます。そして、家族世帯で申し込むことが原則ですが、一定の条件を満たす方は単身でも申し込めます。(12)の条件は、ここに記載の高齢者や障がい者の方々は民間住宅を借りることが困難にある事情を考慮したものです。

市営住宅の総量を抑制することにより申込み倍率が上昇すると考えられます。例えば、月額所得上限を15万8,000円よりも引き下げるなど、条件を厳しくすると申込み資格を有する方は少なくなります。このような方法の妥当性を検討する必要があります。東京都の申込制度では、一般の申込枠のほか、生活に困窮されている方の困窮度をポイント化し、ポイントが高い方だけが申し込める別枠も設けています。全てをポイント制にすると、審査や、申し込む方のプライバシーにかなり踏み込む必要があります。そのような条件であっても別枠を希望される方はそちらに、希望されない方は一般枠にそれぞれ申し込む方法です。総量抑制を検討するにあたり、入居申込みについても様々な仕組みを検討する必要があると考え、見直しの方針(案)に記載いたしました。

## ○平本委員

わかりました。ありがとうございます。

## ○廣田委員

入居を希望する方は、毎年、募集ごとに申込みするのですね。

## ○事務局

はい。

## ○廣田委員

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が、人生設計として、今年応募しなくとも3年後の入居を希望して応募しようかというように、申込みを長期的に募ることはできないのですか。

## ○事務局

現在は、申込み時点で要件を満たしていなければ申込みができません。例えば、募集期間終了後間もなく失業する見込みである方が応募を希望される場合でも、申しわけないのですが次回の募集時に申込みいただくよう説明することになります。

## ○岡本部長

申し込むタイミングをもう少し柔軟に選ぶことができると良いのかなと思います。

## ○平本委員

資料5より、応募倍率が20倍から30倍と非常に高く推移している一方で、当選者

の約2割が辞退するという事です。当選したものの、本当に入りたい住宅の抽選では当たらなかったという理由などで辞退される方がいると想像します。辞退された方が発生した住宅と、その住宅への入居を希望される方とのマッチングは行っていますか。

#### ○事務局

入居を希望される方が募集住宅一覧表をみて申し込むことができるのは1戸のみで、この団地の何号室というように申し込む仕組みになっていますので、基本的にはご自分の住みたいところに申し込んだはずであるとの前提です。ただ、当選したものの、再考した結果や諸事情により辞退される方は多いです。

そして、インターネット上で申し込むこともできるため、運だめしのように応募される方や、当初から入居される意思なかったために辞退される方も稀にいらっしゃると思います。はがき、申込み窓口、インターネットと応募方法を増やしており、どのような方が、どのようなお考えで申込みされたのかについて分析することは困難な状況です。

#### ○平本委員

補欠入居といいますか、次点の方の繰り上げということは行われていますか。

#### ○事務局

辞退される方が出ますと、次の方というようになっています。

#### ○平本委員

辞退される方の割合が20%とは、繰り上げ分も含め20%の方は辞退されたということですか。

#### ○事務局

おそらく、最初の抽選で当選された方の中で辞退された方の割合です。

#### ○岡本部長

最もネックとなるのは総量抑制と考えられます。住宅の戸数に換算すると何戸分程度を想定されていますか。

#### ○事務局

今後の人口減少が予想されており、市営住宅に限らず、学校や体育施設なども含めた市有建築物全体の配置基本方針の一環として、総量を見直していくものです。

総量抑制の検討にあたり、床面積を用いて試算しています。床面積を用いる妥当性の検証は今後必要であると考えていますが、市営住宅の床面積を、1世帯当たりの世帯人員数の減少により10%、民間住宅を活用して10%、合計で20%減らしましょうという試算結果です。

#### ○岡本部長

そちらの試算で言うと、一般的な市営住宅の棟に換算すると何棟分程度になりますか。

#### ○事務局

住宅により床面積が異なるため直接は結びつきませんが、管理戸数の約2万8,000

0戸の20%とすると5,000戸強です。単純に戸数に換算するとその程度にはなりません。

#### ○事務局

住宅担当部長の杉村でございます。少々補足させていただきます。約30年後に市有建築物の床面積を20%減らすと言われていています。そのうち、ここ10年間で、市営住宅の入居者数は12から13%減少していますが、世帯数は減っておりません。例えば、これまで3人家族だった世帯が単身世帯になると、世帯数には変化がありませんが、入居者数は減少しています。このような場合、建替えなどをきっかけに、仮に3LDKだった住宅を2DKにしますと、床面積を削減できるはずで、さらに民間住宅を活用すれば、もう少し削減できると考えています。

ただ、実際に床面積でどの程度削減できそうかということは、先の方針における概念的なものです。そのため、床面積で考えて削減することが困難であれば、戸数で減らすなど、総合的にご検討いただきたく存じます。

最終的に、極論になりますが「おおむね30年後に現在の総量から約20%減少するが、現状での市営住宅の高い需要も考慮すると、前回のマスタープランと同様に現状維持が望ましい」というご意見も一つの考えだと思います。ただ、一度建替えると50年、70年と長期間維持する必要がございますので、今回、少し頭出しの必要があるなど、様々な視点からご検討くださいますようお願い申し上げます。

#### ○岡本部長

事務局からの説明について、どのようにお感じになりましたか。

#### ○寺下委員

総量抑制という点では、平本委員などがおっしゃったように、募集する住宅と入居希望者とのミスマッチがあると思います。入居を辞退される方も含め、市営住宅に申し込む方々のニーズをしっかりと把握することが必要です。ニーズを把握した上で、真に困窮している世帯を明らかにしなければ、現状維持や総量抑制の議論は難しいと思います。

#### ○岡本部長

そのあたりはどのように思われますか。

#### ○事務局

昨年、市営住宅に申し込まれた方を対象としたアンケート調査を実施し、そちらの調査で申込み理由を聞いております。やはり、現状の住まいと比べて家賃が安いことが最も大きな理由でした。

#### ○寺下委員

家賃が安いということは当然だと思います。

#### ○事務局

現状の家賃負担が重いので、家賃が安い市営住宅に入りたい。あとは、今の住宅が狭く、もう少し広いところ、そうすると当然家賃が上がるということがあり、広いところ



を求めて応募されてくる方もある程度の割合でいらっしゃると思います。それら2つの理由が比較的多かったです。

○高田委員

資料3、第1回協議会の議事要旨3ページに、市営住宅の耐用年数が70年で、築35年を超えると国費充当の対象と書いています。こちらは、維持・修繕に対しても新たな国費が投入されると考えていいのでしょうか。

○事務局

外部改修費にも国のお金が含まれていますが、建替えに当たり、耐用年数の半分を超さなければ国費が充当されません。建築後に修繕等が行われているため、築35年が経過してからすぐに建替えるのではなく、建物や設備の状況を確認の上で実施しており、築45年から50年ほどで建替える場合が多いです。

○高田委員

それは、国費も起債も対象になるということですか。

○事務局

はい。

○高田委員

資料5-1(1)より、市営住宅全体の8.6%が空き家で、政策空き家は4.8%あるということでした。そして、空き家がない団地も多い中、郊外の大規模団地では空き家率が高い状況という記載がございます。大規模団地の家賃はそれほど高くないと思います。入居しない理由を調査されたことはありますか。

例えば、買い物をする場所やクリニックが団地の近所になく、高齢者が日常生活を送ることが難しいといったことや、古い、あるいは家賃がより安ければ古くても入居を希望するかなどの回答が考えられます。

そのような理由で入居を希望されないのでしたら、発想を転換し、例えば公営住宅の中にコンビニを作るとか、クリニックに一部貸し出すなどすると、団地に住んでいる方々が施設を利用できるため、遠くの病院や商業施設にわざわざ行く必要がなくなります。このような対策を講じれば、大規模団地が空いてしまい、どんどん壊れてしまうことを防げるのではないかと思います。そのようなことは全くだめなものなのでしょうか。

○事務局

郊外の大規模団地で空き家が多いというのは、特定の団地、厚別区のもみじ台団地を指しています。こちらの団地の総戸数は約5,500戸ありまして、そのうちの約1割、500戸ほどは空き家になっております。もみじ台団地は、昭和40年代から昭和の終わりまで徐々に拡充していったので、最初に建てられた棟と最後の棟とでは大分開きがありますが、特に最初に建てられた棟はかなり古く、そして階段で5階まで上る必要がある、昔ながらのつくりですから、お年を召された方や足腰が弱られた方は4階、5階までは上れません。このような理由から、お住まいの方が退去された後に募集をして

も、申し込まれる方がいない状況です。

そこで、もみじ台団地への申込みは、別枠で募集をしています。入居者募集用パンフレット2ページに「短期募集」とあります。もみじ台団地のみ別枠で、3月を除き毎月1回募集を行っているものです。募集をしても、1階、2階、3階への申込みはあるのですが、やはり4階、5階になると、申込みがありません。まれに、一人のみの申込みがあり、その場合は無抽せん当選ということになります。

また、同パンフレット3ページに「通年募集」を掲載しています。特に空き家が多いもみじ台団地の古い住棟の4階、5階の一部住戸を、いつ申し込まれても先着で入居できる住宅として設定し、昨年秋から募集を開始しました。札幌市役所近くのビルに入っている札幌市住宅管理公社の窓口で、簡単に申し込めるような方法にしたところ、23戸の枠に対し4月の時点で18戸ほど入居が決まった実績があります。入居が決まれば募集住宅を補充し、枠を維持しています。ただ、依然として空き家が多い状況ですので、将来の建替えを見据えた計画の中で、そういったあり方も検討しなければならないということです。

#### ○平本委員

先ほど高田委員がおっしゃった、クリニックやコンビニを入れるなどの柔軟な利用についてはいかがですか。

#### ○事務局

市議会の委員会などでも何か有効活用できないのかというご指摘はよくいただきます。ただ、現存する市営住宅は国の補助金で建てていますので、転用が難しいのです。公営住宅法では、グループホームなど、あらかじめ法令などで認められた用途であれば可能ですが、建築済みの住宅について、例えば介護事業所にしたいと言っても、なかなか認められないのが現状です。

団地が多く建っている敷地の一部について、公営住宅の用地になっているところ、そうではないように指定して何か導入できるとよいのでしょうかけれども、団地は一塊で建っているため、民間提供できるような用地がなかなかないのが現状です。

#### ○岡本部長

もみじ台は、高齢者マンションを建てられるよう、地区計画が緩くなっているのですが、商店などの商業地域が4カ所ほどありまして、地区の中心にスーパーが入っているところは地域の高齢者の方が通われていますが、少し頑張って自転車で地区外のスーパーに行かれる方や、車で移動される方もまだいらっしゃいますので、地区内にある小さな商店を受け入れるような近隣商業地域には、床屋ぐらいしか残っていない状況です。高齢化が進むと、車の利用が難しくなることは予想できますので、そのあたりをどのようにしていくかについて検討することが大切だと思うのです。

#### ○高田委員

35年を超えたら更新の対象になるということでしたけれども、今建っている住宅が

35年経過したら新たな国費が投入できますということは、35年を経過すると、それ以前の補助金は切れていると考えていいのですか。それとも、建物が建っているうちは補助金の適正化法か何かで耐用年数の間は処分できないということなののでしょうか。

何を言いたいかといいますと、35年を超えて改築するときに、そういったものを想定して外してもらおうという方法ができないのか。例えば、建物の一部を除外して補助金をもらい、民間に貸し出すという方法はとれないのでしょうか。

#### ○事務局

やり方だとは思いますが、35年を経過して建替えているところについては、当然、こういう計画でやりますということを国にもお話しした上でやっていますので、最初に建てたときに投入された補助金を返すということはないです。

その中で、今、お話に出ていたコンビニや診療所などを入れられないのかということになると、建物と一緒に建てるのかどうかというものもあれば、先ほども出ましたように、敷地の一部を使ってやれるのかどうかというのがあります。その際に、敷地に対し国費が何も入っていなければ、そこは市の判断で、例えば余剰地だから切り取って民間売却をして活用するとか、そういったことは考えられると思います。そこは、35年たって、当初の補助金があるから全てについて縛りがあって何もできないということではありません。

#### ○岡本部長

結局、減らさなければいけないのではないかと僕は思うのです。市税なども減ってくるでしょうし、実際に維持管理するといっても大変になってくるのは見えているので、建ててから建て替えまで40年、50年というお話が先ほどありましたから、それをわかった上で建てて、あとで考えるという話にもならないと思うので、減らす方向なら減らす方向で、では、どのように減らしていくのかという話をしていかなければいけないと思うのです。

一方で、募集して入れているわけではないですか。政策空き家は4.8%ですね。この政策空き家というのは、建替え計画とか修繕計画に従って、この住棟はこういうスケジュールがされているから、ここは空けておかなければいけないねということで空けていると思うのですけれども、耐用年数を過ぎたら壊すという状況で政策空き家にしているところはもちろんあるのですね。現在は全て維持管理の方向なのですか。

#### ○事務局

基本的に建替えで進めていますので、建替えに当たって、プラスアルファで入られても困るわけですから、募集を一旦停止します。基本的に、建替えるときは、従前居住者の方が入居できる程度を目安に建てています。ですから、団地規模は若干小さくなっているという現状があるのですけれども、当然、何戸整備すればいいのかということにも関わってきますので、建替えが決まりましたら、一旦は募集停止をかけて、増えないようにはしています。それで建替えが終われば、そこは壊すだけということになります。

そのような形で、政策空き家ということで、建替えが決まれば募集停止をかけて進めているという状況です。

**○岡本部長**

管理戸数は減ってはいないのですね。

**○事務局**

ほぼ現状維持です。

**○廣田委員**

たぶん、市営住宅の総量を少なくするというときに、その受け皿は民間住宅だと思うのです。民間がどれくらい空いているか。多分、民間でやっていると思うのですが、民間の場合は10%以上空いていると思うのです。もちろん、ワンルームというものが多いのではいけれどもね。その辺で、これからやっていくのではいけれども、民間とどのように連携していくかというところと、一番大きいのは家賃の問題ですね。家賃は収入を基準に設定していますね。ところが実際は、借金がいくらあるかはわからないですね。家賃の支払いが難しい理由の多くは借金なのです。収入があっても借金があるため、使えるお金は実質いくらあるか。実質使えるお金が少ないので市営住宅に移るといふことが多いのではないかとあ思うのです。収入的には80万円あつたとしても、実際に使えるお金や家賃に回せるお金は少ない、それでは市営住宅しかないねというよなところではないかとあ思うのです。

その辺は、一つは民間で受け入れるという方法が考えられるけれども、生活できる収入は実質どのくらいなのかということ、市営住宅で受け入れざるを得ないのではないかとあ思うのです。そのような方は民間に入れなからね。その辺の絞り込みを収入の基準のみでやつてもどうかと。

例えば、この収入というのは給与収入というわけではないですね。不動産収入は入りますね。

**○事務局**

全部含めてです。

**○廣田委員**

年金などは不動産収入に入りません。年金は給与収入ですからね。この収入は全て収入に入るとみていいですね。

**○事務局**

計算上、除くものももちろんあるのであすけれども、収入は世帯で合算して計算します。遺族年金、傷害年金、労災年金は除くというよな一部除外はありますが、収入はおおむね全て所得としてみなすということ、す。

**○廣田委員**

12、3万円の収入があれば、民間住宅でも単身でしたら2万から2万5,000円ほどの物件はありますから入れます。ただ、借金が5万円ぐらあつたら、もう入れな

いですよね。そうすると、1万円ぐらいのところと、1万5,000円ぐらいのところだと思うのです。それでは民間では無理なので市営住宅ということになります。やはり、借金が大きな原因ではないかと思うのです。家賃が安いところに行かざるを得ない状況ですね。その辺のところをどうマッチングするかだと思うのです。

**○事務局**

先ほど、札幌市内の空き家戸数というお話が出ていたと思うのですが、平成25年の国の調査では、札幌市内の住宅戸数が101万戸あって、そのうち、空き家はトータルで14万2,000戸という数字が出ています。この14万2,000戸も、別荘という形で持っているものとか、使えないような老朽空き家も含んだ数なのですけれども、売却とか賃貸用の住宅、いわゆる使えるような住宅が約11万戸という調査結果が出ております。

**○廣田委員**

住宅戸数の10%ぐらいですね。

**○事務局**

はい。

**○廣田委員**

問題は、市営住宅を抑制するときに、どのようにしたら民間に振れるかではないでしょうか。

**○寺下委員**

おっしゃるとおりだと思います。ニーズをしっかりと把握するというのは、そういうところもあって、単に家賃で安いとか年齢でみることになると、今後、団地が高齢者でいっぱいになってしまうという話になるので、それをどのように振り分けるのか。今の基準ではきっと足りないからマッチングがうまくいっていないというところがあると思うので、そこを少し考えなければいけないと思います。高齢者にしても、市営住宅がいいのか、サ高住みたいなものがあるのか、若い世帯にしても、市営住宅の子育て支援住宅でもいいですけれども。私の母も一戸建てに1人で住んでいますが、10年もしたら空き家ですからね。固定資産税分ぐらいが家賃で出ればいいよという人もいるのではないかと思うのです。総量抑制で減らすのは減らすでしょうけれども、そういうところの民間とのマッチングみたいなことをうまくあわせて考えていかないとだめなのではないかと思います。

**○岡本部長**

物理的に減らすのではなくて、ほかのまちでやっているような、民間に指定管理させるという方向は検討のまな板に上がるのでしょうか。

**○事務局**

指定管理制度の活用ということですね。

**○岡本部長**

指定管理者に活用方法の検討から運営まですべて任せて、その地域に合ったものを民間の知恵で活用してもらうという仕掛けは考えられないでしょうか。

#### ○事務局

指定管理制度は今も取り入れておりますが、市が直接運営管理する内容と同様にしてくださいとお願いをしています。

例えば、そのような1つの団地を、民間の不動産会社などに任せる場合、そもそも市営住宅として建てているところがあり、活用目的は低所得者の方に入居していただくことにしています。国からの補助もいただいているため、全く市営住宅の対象でない高額所得の方などが入ることになると、そもそもの目的や、お金を投入した目的と異なりますので、そこがクリアできるかどうかは、なかなか難しいと思います。

#### ○岡本部長

その前提も踏まえた上で、知恵出しができる民間事業者もいるのではないのでしょうか。

#### ○事務局

全国でもあまり例がないのですが、京都で国の地域再生計画を活用してシェアハウスに転用した事例があります。橘大学という私立大学と連携して、大学のお金で改装をしてシェアハウスをつくり、学生の募集から全て大学が行っています。市は建物を貸しただけで、一切手をつけない仕組みになっています。これは、全国でも非常に話題になっており、視察に行く議員の方も多いのですが、それを今すぐに札幌でとなると、まず、いろいろなプランから始めなければならないことと、地域がどのような状況にあるのか把握するところから手をつけなければいけないので、ハードルは少し高いです。部会長がおっしゃったのは、例えばそのようなことができないのかということでしょうか。

#### ○岡本部長

そうです。北大にも生活に困窮する学生が多数いると思います。うちの大学もいるのですが、大学で建物を借り上げて、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も参加したいという方を条件に入居させる仕組みなどがあってもよいのではと思います。

いずれにしても、難しそうなので検討を見送るのではなく、そのような視点も踏まえた上で検討するなど、可能性は摘まないほうが良いと思います。

この計画に載せるかどうかは別かもしれませんが、札幌市として新しい選択肢を展開する方向にしなければ、190万人都市なのにそんなものかとなると悲しいですから、もっと新しい発想を入れてもよいと思います。

#### ○廣田委員

例えば、もみじ台団地は4階、5階だと思うのですが、500戸程度空いていて、そのうちの100戸くらいを東南アジアから来ている留学生など、所得の低い方に貸せばよいのではないのでしょうか。また、留学生は、保証人が見つからないことで困っています。そのような物件を、壊すまでの間は使ってもらうことも具体的な提案ではないかと

思います。

海外留学生の方の居住というのは、そのようなミスマッチがあるのです。今は、韓国、中国よりも、カンボジアのあたりからも来ていますから、検討していただければと思います。

#### ○平本委員

今話があったように、中期的に既存の空き室を有効活用するという方針はとても重要で、岡本部長、廣田委員の内容も含めて、いろいろ工夫の余地があると思うので、ぜひ検討していくべきだと思います。

もう少し長期的に見た場合、特に中心部から離れている団地は入居者が減ることが想定されているので、場合によっては団地ごとにスクラップして、入居者に中心部へ移ってもらうことが必要になると思います。その際、地価の高い中心部に建てるのではなく、民間の空き家をうまく活用して、家賃補助などソフト面から支援する方向もあると思います。今あるものをすぐ壊すわけにはいきませんが、建替えが必要になった時期に、建替えにかかる予算をソフト面の支援に回していくことも考えられるのではないのでしょうか。

これから人口が減少していくことを考えると、箱物を持たないほうが良い面もあるので、中期的な視点と、長期的な視点の両方を考えていくことが重要ではないかと思います。

#### ○岡本部長

大変重要なご指摘だと思います。

多方面からご意見をいただいて、充実した議論になっていると思いますが、資料8にある見直しの方針（案）は、札幌市として見据えていきたいという意図で提示いただいていると思います。その中で、真に困窮している世帯という内容は三つ重複して書いてありますが、他に考えたほうが良いことなど、ご指摘をいただけないのでしょうか。確認でも良いです。

#### ○高田委員

8番目の基本目標3の「安心・快適に住み続けられる住環境の形成」で、「福祉・まちづくり施策と連携した市営住宅の建替え」という記載がありますが、具体的な内容は何か考えられているのでしょうか。

#### ○事務局

今すぐ、具体的に市営住宅と福祉施策が連携することはなかなかないのですが、例えば、建替えの際に余剰地が発生する事例もありますので、仮に福祉部局が利用したいということであれば、そちらに所管を移行することも考えられると思います。

数年前の事例ですが、北区の幌北団地の建替えをした際、その中の1棟を、他部局が所管している「ちあふる」という子育て施設と合築した例があります。タイミングが合えば、他部局の施設と合築するなどの可能性は考えられます。

## ○高田委員

福祉側では2035年問題があり、今後単身の老人が増えるだろうと言われています。今後、このような方たちの孤独死が増加する可能性があり、先ほど廣田委員からもありましたが、保証人がおらずに住宅を借りられないという実態も生じます。

私は公営住宅をこれ以上増やす必要はないと思っていますが、例として効率的な活用方法を考えると、空き室の多い団地の1棟全体を活用し、単身高齢者を入居させて運営は入居者である高齢者に任せるなども考えられるのではないのでしょうか。単身アパートのようなイメージで共用のホールをつくり、その中で働ける人に働いてもらうような、そんな施設ができると良いと考えています。

今の高齢者は、団塊の世代として頑張ってきた人が多く、いろいろな技術や知識を持っています。私の知っている範囲では、そのような人たちは、何かやりたくてもきっかけがないという方がたくさんいます。そのような人たちの中には料理ができる人もいるし、介護をやったことがある人もいるはずで、例えば、介護を必要とする人と元気な人を3分の1ずつの割合で入居させ、動ける人が介護の手伝いをできれば、幾らかの所得をあげることもできると思います。理想かもしれませんが、うまい活用方法はないものかと思っています。

公営住宅法に基づいた形ではできないと思いますが、モデルケースとしてやってみてもよいのではないのでしょうか。団塊の世代は、2035年以降、何年生きるかわかりませんが、いずれにしても長く続くことではないので、今の古い住宅を活用してやっていけるのではと思います。古い住宅をうまく改修していけば、耐用年数の経過時期には団塊世代もいなくなるはずです。

福祉側でも、単身高齢者の住まいに苦慮しているようなので、住宅側と連携して、市として良い方向にできないかと思っています。なかなか難しいとは思いますが、一つの提案です。

私は公募委員なので、論文にも同じようなことを書かせていただきました。実現できるかどうかはわかりませんが、そのような方法で、団塊世代への対応としてうまくいかないものかと思っています。

## ○寺下委員

高田委員が話したことは、国の「生涯活躍のまち」の考え方と同じだと思います。それも高齢者だけでなく、多世代が交流することが重要とされており、全国でも少しずつ事例が出ています。

高齢者の働く場ということで、アクティブシニアと言われておりますが、活躍する場や社会参加ができる仕組み・機能を、そのまちの中でつくり上げるという内容です。

高齢者の方々が1万円ずつ出資して、ワーカーズコレクティブをつくり、自分の得意なことを生かして、そば打ち、手芸、一品料理のほかに、お弁当を提供する会社を運営しているところもあります。中には、学童保育や子育て関連の施設を設置し、そこに高



齢者の方がボランティアで関わる仕組みをつくっている事例もあります。

今後、札幌でも取り組む必要がある内容だと思うので、市営住宅建替えの際、学童保育や保育所があり、周りの高齢者の手が借りられる仕組みがあるというのは、若い入居者にとってインセンティブになると思います。それによりコミュニティが生まれて、団地の新陳代謝も促され、高齢者が生きがいを持ちながら暮らし続けることができると思います。建替えの際、そのような仕組みも一緒に考えると良いと思います。

#### ○岡本部長

貴重なご意見だと思います。

#### ○廣田委員

今話されたような内容で、コンテストなどを実施すると良いですね。

#### ○岡本部長

いろいろと提案していただくと良いですね。

公営住宅ではありませんが、UR都市機構でいろいろな取組がされています。入居者を確保しなければいけない、管理費を捻出しなければいけない、どうしても人を集めなければいけないなど、同じような状況がある中で、3棟それぞれを高齢者、子どもがいる世帯、学生に区分けして住ませ、中心に畑や、集まることができる屋外空間を設けています。子育て世帯や高齢者を同じ棟に住ませると、足音がうるさいとか、危ないところを走り回るなど、苦情があるのであえて分けたのだと思うのですが、住まいを分けて、屋外で交流できる仕立てにしている事例があります。

団地という範囲の中でどのようなコミュニティがつかれるかを考えた場合、棟ごと、全体、敷地も含めた空間という視点を積み上げて、住ませ方の方向づけをしていくという考え方もあると思います。その際、古い住棟には団塊の世代の方に入ってもらい、お互いに支え合う方法もあると思います。

いずれにしても、市営住宅は減らす必要があるのでしょうかから、活用しながら、途中で無駄が出ない形で減らしていくことができれば良いと思います。公営住宅なので、あれもこれも難しいということではなく、他の事例を広く見ていただき、この切り口であればできるというものを見つけていただければ良いと思います。

終盤になってこのような質問はよくないと思いますが、明け渡し請求に応じてくれる事例はあるのですか。

#### ○事務局

自主的に出ていく方もいますが、交渉している間に収入が下がったなど、いろいろな事例があるので、請求はしますが、強制的に退去させるという例はあまりありません。家賃を長期間滞納された方であれば、強制退去や訴訟になることはありますが、収入に関する内容では、最近はそこまでの例がありません。

#### ○岡本部長

わかりました。他にいかがでしょうか。

○高田委員

先ほど廣田委員からも質問があったと思うのですが、例えば、公営住宅の管理コスト、ランニングコストについて、起債を含めて実際にどうなっているのかがわかるデータは提供いただけるのでしょうか。収入が60億円、支出が20億円程度という話でしたが、借入金、人件費がどの程度かかっており、公営住宅全体で見た収支バランスがわかるデータは提供していただけるのでしょうか。

○事務局

収入と支出の財布が違います。先ほど、使用料収入として60億円と言いましたが、それを全て市営住宅のために使えるわけではないので、単純なプラス・マイナスという表はできないかもしれませんが、実際に入る金額と使う金額を整理することはできると思います。次回に向けて検討します。

○高田委員

収入が60億円で支出が20億円の場、一般的には40億円の黒字になります。実際は借入金の返済もあり、人件費などいろいろな経費がかかるので、これらも含めたランニングコストがわかれば、本当に黒字かどうか分かり、今度どうすべきかを検討するための材料になると思います。それを整理することは、そんなに難しいことではないかと思えます。

○事務局

例えば、実施したい内容に対して、国費が十分に充てられず、それに事業量を合わせなければいけないという要素もあります。イメージはできるので、次回までに検討させていただきます。

○高田委員

よろしく申し上げます。

○岡本部長

ものごとを上から見ている気がします。今住んでいる人はどのような実感を持っているのか、何に困っているのか、どこが良いと思って暮らしているのか、当選してよかったと思っているのか、たまたま当選してこんなものかと思って暮らしているのかなど、居住者の居住実感や市営住宅に対する評価は把握されているのでしょうか。把握されていないのであれば、実感を見ないとわからないと思います。市営住宅の魅力や良さは、きっとあると思います。

お金がかかる、維持管理をこうすべきなどの考え方で計画を立てなければいけないことはよくわかりますが、今の入居者が住んでいてよかったと思う物件は、より積極的に残す方向で考えるというのもありではないかと思えます。

会社が管理しているかと思いますが、もし、関連する調査結果などがあれば紹介していただければと思います。いかがでしょうか。

○廣田委員

入居時のアンケートはあると思いますが、入居している方の居住実感を把握するアンケートはないと思います。そのあたりのニーズを拾えると、今後の政策に反映させることができるかもしれません。

**○寺下委員**

もしかしたら、出ていきたいと思っている人もいるかもしれません。条件を整えば本当は民間住宅に住みたいという人がいるのであれば、民間住宅で条件を整えてあげれば良いですね。

**○事務局**

入っている方ではありませんが、申込み時のアンケートの中で今後の意向を伺っており、そこでは、将来も住み続けたいという意向をお持ちの方が7割となっています。

**○岡本部長**

応募するのだから、そのような意向を持っていますよね。

**○事務局**

基本的には、入居時にはそのような方が多数を占めている状況です。

**○岡本部長**

わかりました。

**○寺下委員**

実際に住んでみた感想は、入居時とは変わるかもしれません。

**○事務局**

実際はかなり長い期間かと思いますが、入居者が平均で何年住み続けるのか、統計がないか調べようと思います。

先ほど申し上げた高齢化率50%以上の団地は、昭和39年頃に建てて、竣工当時から入居し、新しく建替えても継続して住んでいる方がいます。30代で入居した方が85歳になっているなど、うまく入居者が入れ替われば良いのですが、そうならない実態があります。

**○廣田委員**

介護度が3以上になったら、どのような入居状況なのでしょう。

**○事務局**

基本的に、そのまま入居されています。

**○廣田委員**

例えば、介護度が4、5になったら、ひとりで住むことは難しいと思います。そのような方は特養老人ホーム等に優先的に転居できるなどの仕組みはあるのでしょうか。

**○事務局**

そのような仕組みは、こちらでは把握していません。何か相談があれば、区の保健福祉部等に相談することはありますが、こちらからそのような住宅に転居させるということはありません。

市営住宅は、自立して入居できることが条件ですが、自立できなくなったからといって、ただちに市営住宅を出てくださいという形はとっていません。

**○廣田委員**

介護度が4以上になった場合は、家族の方が判断することになるのでしょうか。

**○事務局**

そうですね。こちらで介護等級による判断はしていないので、ご家族、ご親族で判断してもらうこととなります。

制度としては、市営住宅同士での住み替えを実施しています。パンフレットにも載っていますが、通常、現在市営住宅に入居している方は、新たに入居申込みはできないルールですが、足が悪く階段の上り下りができない、車椅子になりバリアフリー対応の住宅に移りたい、子どもが増えたので広い住宅に移りたいなどの条件に当てはまれば、市営住宅同士での住み替えができる制度です。

高齢になったため1階に住みたい、エレベーターがある住宅に移りたいという方が圧倒的に多いのですが、中には、車椅子対応の住宅に移りたい方もいます。それはその都度対応していますが、介護保険制度を説明して何か紹介するところまでは行っていません。

**○岡本部長**

それでは、時間も近づいてまいりました。さまざまご意見をいただいて、今後の動きが逆に大変になったと思いますが、ぜひ、ご意見を反映していただいて、次の検討に生かせるものにしていただければと思います。

大体よろしいでしょうか。

(「なし」の声あり)

**○岡本部長**

それでは、審議の(3)次回のスケジュールについて、事務局から説明をお願いします。

**○事務局**

事前に委員の皆様方に日程等のご都合をお伺いして調整したところ、7月19日水曜日の午前がよいということでしたので、こちらでお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

**○岡本部長**

よろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

**○岡本部長**

それでは、7月19日の午前ということで、またご足労いただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

もう少し資料がコンパクトで、要点がわかるものであると良いと思いました。貴重な

内容なのですが、たくさん文字があり、どこを話して良いのかよくわかりません。

ここを話してほしい、私たちはこう考えているがどうかなどの内容が伝わるものにしていただけると良いと思いました。参考にさせていただければと思います。

それでは、進行を事務局にお戻しいたします。

#### ○事務局

いろいろとご審議いただきまして、ありがとうございました。

今回は、7月19日の午前ということで、時間と場所については、改めてご連絡させていただきたいと思います。

また、今、部会長から資料をもう少しコンパクトにというご意見もいただいたので、それらも見直して、次回開催させていただきたいと思います。

(閉会)

#### ○事務局

それでは、これをもちまして、第1回札幌市住まいの協議会市営住宅部会を終了させていただきます。

本日は、長時間にわたり、ありがとうございました。

以 上