

第1回 札幌市住まいの協議会 市営住宅部会 議事要旨

(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

(6) 議事概要

(開会)

(部会長挨拶)

(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)

●管理戸数・供給戸数の適正化について

(管理・供給戸数の考え方)

- ・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。
- ・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。

(持続可能な市営住宅の供給)

- ・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。
- ・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。
→敷地の一部を使って民間に貸し出すことや、余剰地を民間に売却して活用することは考えられる。（事務局）
- ・市営住宅の管理運営について、起債も含めて収支状況がわかるデータを提供していただけないか。
→収支のプラス・マイナスを示すことは難しいかもしれないが、実際に入る金額と使う金額を整理することは可能かと思うので、次回に向けて検討する。（事務局）

●住宅確保要配慮者への対応について

(入居申込の仕組み)

- ・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。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。
→現状では、申込時点で入居要件を満たしていないければ応募出来ない。例えば、失業する見込みのある人が応募を希望する場合でも、次回以降の募集で申し込むように説明している。（事務局）

(入居者のニーズ把握について)

- ・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。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。
→昨年、市営住宅入居予定者を対象としたアンケート調査を実施し、申込理由を聞いた際は「家賃が安い」「現在よりも広い家に住みたい」が上位となっている。（事務局）
- ・申込時だけではなく、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。
- ・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。

●市営住宅ストックのあり方について

(入居者の暮らしの安全・快適性について)

- ・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、買い物をする

場所がない、クリニックが団地の近所にないなどの利便性の問題や、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。

→建設年度が古い、また、4、5階の高層階まで階段を使用しなければならず、高齢者や足腰の弱い人が4、5階まで階段を利用できることなどが、人気がない理由として考えられる。

また、現存する市営住宅の用途転用については、用途が法令上で限定されており、なかなか認められないのが現状である。団地敷地の一部について、公営住宅の指定を外して施設の導入を行うことも考えられるが、一団地単位で建築されていることから、民間提供できる用地はあまりない。（事務局）

- ・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、床屋しか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。

●まちづくり施策等との連携について

(民間事業者との連携について)

- ・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。

→指定管理制度は現在も取り入れており、市が直接管理する内容と同等にするようお願いしている。（事務局）

- ・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。
- ・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。収入が低くて家賃の支払いが大変な場合もあるが、収入が低くなくと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。そうなると、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。
- ・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。

(新たな取組について)

- ・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つてもよいのではないか。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。
- ・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。
- ・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。
- ・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の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。

●コミュニティのあり方について

- ・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。
- ・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。

(3) 次回のスケジュールについて

(閉会)