

第1回札幌市住まいの協議会

会 議 録

日 時：2025年11月26日（水）午後2時開会
場 所：カナモトホール 2階 第1・第2会議室

1. 開 会

○事務局（阿部住宅企画担当課長） これより、第1回札幌市住まいの協議会を開会させていただきます。

本日は、お忙しいところをお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。

私は、事務局を担当しております都市局市街地整備部住宅企画担当課長の阿部でございます。よろしくお願いいたします。進行役を務めさせていただきます。

お手元に配付しております資料1の会議次第に沿って進めさせていただきます。

まず、お手元の資料の確認です。

前方スクリーンに映し出している資料1から資料6までと最後に参考資料、別冊で住宅マスタープラン2018の本書となっております。

資料の不足のある方はお知らせください。

2. 都市局長あいさつ

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 初めに、開会に当たりまして、札幌市を代表しまして、都市局長の釜石よりご挨拶を申し上げます。

○釜石都市局長 皆様、こんにちは。都市局長の釜石でございます。

住まいの協議会の開催に先立ちまして、札幌市を代表して、一言、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様方におかれましては、日頃より札幌市政の推進にそれぞれのお立場からお力添えをいただいておりますことに深く感謝を申し上げます。

札幌市では、住宅施策の方向性を示す指針としまして、住宅マスタープランを平成30年12月に策定し、これに基づき様々な住宅施策に取り組んでまいりました。

この住宅マスタープランの策定から間もなく7年が経過しようとする中、本市を取り巻く社会経済情勢も大きく変化しており、例えば、これまで増加していました人口も令和3年から減少に転じており、近い将来、世帯数も減少に転じることが予測されております。

あわせて、高度経済成長期以降、札幌市のまちの成長に合わせて先人が築き上げてきました都市やインフラが更新時期を迎える中、住まいにつきましても、高経年化したものが増加しております。

さらに、カーボンニュートラルの実現や社会保障、福祉の側面などからも、住宅分野に対する社会的な要請が高まっておりまして、様々なニーズや課題が住宅やその周囲を取り巻いております。

こうした社会情勢の変化を背景として、本市におきましては、令和3年10月にまちづくりの基本的な方針となる第二次札幌市まちづくり戦略ビジョンを策定し、「持続可能な世界都市・さっぽろ」を目指すべき都市像に掲げたところでございます。

本市におきましては、これまで主に成長する都市に対応した住宅施策に取り組んでまいりましたが、今後は、まちづくり戦略ビジョンを踏まえつつ、成熟した都市に対応したよ

りきめ細やかな住宅施策を展開していく必要があると考えております。

このため、住宅、福祉、法律など様々な観点の見識をお持ちでいらっしゃいます委員の皆様から様々なご提案やご提言を賜りながら、次期札幌市住宅マスタープランについて検討を進めていきたいと考えております。

宮入会長や梶副会長をはじめ、昨年から委員をお引き受けいただいております7名の委員の皆様には、5月に家賃制度に関する答申をいただき、半年余りで新たな諮問ということで大変恐縮しておりますが、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

また、このたび本協議会の委員を新たにお引き受けいただきました5名の委員の皆様におかれましては、ご多忙のところ、委員の就任につきましてご快諾いただきましたことに心からお礼を申し上げます。

結びとなりますが、委員の皆様におかれましては、ご答申をいただくまで厳しい審議日程になろうかと思いますが、何とぞ、最後までお力添えを賜りますことをお願い申し上げます。

簡単ではございますが、私からのご挨拶とさせていただきます。

皆様、これからどうぞよろしくお願いいたします。

3. 委員及び出席者の紹介

○事務局（阿部住宅企画担当課長） この協議会につきましては、今、釜石から申しましたとおり、今回から令和6年5月に委嘱した7名の委員の方に加え、新たに5名の委員の方に加わっていただいております。

会長につきましては宮入会長に、副会長につきましては梶副会長に引き続きお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

また、職務代理者につきましても、宮達委員に引き続きお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

なお、新しい委員の皆様には、本来であればお1人ずつ委嘱状を手渡しすべきところですが、あらかじめお手元に委嘱状を置かせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

今回、新しい委員も加わりましたので、改めて委員のご紹介をさせていただきたいと思っております。

最初に、宮入会長、梶副会長を紹介させていただき、その後、宇野委員から座席順に紹介させていただきますので、所属、お名前等を含めまして、簡単に一言ずつご挨拶をいただけますでしょうか。

なお、委員名簿は資料3にありますので、併せてご覧ください。

最初に、会長を務めていただいております宮入隆委員でございます。

○宮入会長 北海学園大学の宮入と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 副会長を務めていただいております梶晴美委員でござ

ざいます。

○梶副会長 北翔大学の梶と申します。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 次に、宇野二郎委員でございます。

○宇野委員 北海道大学院公共政策大学院の宇野と申します。行財政を専門としております。よろしくお願ひします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 佐藤国雄委員でございます。

○佐藤委員 皆さん、こんにちは。

北海道宅地建物取引業協会の佐藤と申します。住宅不動産関係を担っております。

2年間、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 高橋聰委員でございます。

○高橋委員 公益社団法人全国賃貸住宅経営者協会北海道支部の事務局の責任者をしていただきます。この協会は、北海道のアパートのオーナーさんと地主の団体で、国交省に認めていただいた機関でございます。あわせて、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会という本部が東京にある団体の北海道ブロックの責任者をしていただきます。今、北海道全体ではオーナーさんが管理しているアパート、マンションは35万室くらい、札幌では9万室くらいあるのですが、その取りまとめをする協会の北海道ブロック事務局長をしていただきます。

よろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 田作淳委員でございます。

○田作委員 皆さん、こんにちは。公募委員の田作です。引き続きよろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 段林君子委員でございます。

○段林委員 札幌弁護士会所属の段林と申します。よろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 新田雅子委員でございます。

○新田委員 札幌学院大学の新田と申します。専門は高齢者福祉論です。よろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 松江由香子委員でございます。

○松江委員 公募委員を務めさせていただきます松江由香子と申します。

私は、厚別区の社会福祉事務所に所属しています。また、北星学園大学の大学院で居住支援の研究をしています。

こちらの協議会での審議を通して、勉強させていただきたいと思っておりますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 松前人美委員でございます。

○松前委員 あんしん住まいサポロの松前と申します。今、居住支援協議会の相談窓口をしています。どうぞよろしくお願ひいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 宮達隆行委員でございます。

○宮達委員 こんにちは。不動産鑑定士の宮達と申します。どうぞよろしくお願ひいたし

ます。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 森傑委員でございます。

○森委員 北海道大学の森です。

前回の2018年のときもこんなタイミングだったと思いますが、民間住宅部会を務めさせていただきました。どうぞよろしく願いいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 以上、12名の委員の皆様により今後の審議を進めさせていただきますので、よろしく願いいたします。

次に、本日出席している事務局を紹介させていただきます。

先ほどご挨拶させていただきました都市局長の釜石でございます。

住宅担当部長の伊西でございます。

住宅課長の長島でございます。

調整係長の笠井でございます。

住宅企画係長の西山です。

そのほか、関係職員が後方に控えておりますので、よろしく願いいたします。

4. 諮 問

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 続きまして、住まいの協議会の宮入会長に対して、釜石都市局長より諮問書を手交いたします。

恐れ入りますが、宮入会長はご起立をお願いいたします。

○釜石都市局長 諮問書。

令和7年11月26日。

札幌市住まいの協議会会長宮入隆様。

成熟した都市における持続可能な居住施策のあり方について諮問いたしますので、ご審議くださいますようお願い申し上げます。

〔諮問書の手交〕

○事務局（阿部住宅企画担当課長） それでは、釜石都市局長より、ただいま手交させていただいた諮問書を読み上げさせていただきます。

お手元の資料4、またはスライドをご覧ください。

○釜石都市局長 ただいま宮入会長に手交させていただきました諮問書の内容を読み上げさせていただきます。

スライドにも説明内容をお示しいたしますので、そちらもご覧ください。

諮問。

成熟した都市における持続可能な居住施策のあり方について、住まいの協議会の皆様に諮問いたします。

諮問の趣旨でございますが、本市では、平成28年にいただきました答申を踏まえて、平成30年12月に札幌市住宅マスタープラン2018を策定いたしました。

この住宅マスタープランに基づいて施策を展開しているところでございますが、その後、人口は増加から減少局面に転じた一方で、単身高齢者、低額所得者など、いわゆる住宅確保要配慮者は増加している状況にあります。

また、住宅事情に目を移しますと、鈍化しつつある世帯数の増加に対して、引き続き多くの住宅供給が進むことで空き家も増加しております。その空き家の大半は賃貸住宅であります。入居制限される住宅確保要配慮者など、需給のミスマッチが生じてストックの利活用が円滑に進んでいない状況もあります。

また、増加する高経年ストックは、有効活用を図る観点から、一定の質を確保し、次の世代に継承していくことが求められます。

市営住宅に関しては、昭和40年代後半に整備された多くの住宅が、近い将来、一斉に更新時期を迎えることから、人口減少に伴う財政的制約を踏まえて、将来にわたって持続可能な住宅セーフティネットの構築が求められています。

国におきましては、現在、住生活基本計画の見直しに向けて、有識者による議論が進められております。

このような状況を踏まえ、今後取り組む新たな札幌市住宅マスタープランの策定に向けて、成熟した都市における持続可能な居住施策のあり方について、委員の皆様にご検討をお願いするものであります。

以上でございます。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 続きまして、今回、新たな委員も加わりましたので、審議に先立ちまして、住まいの協議会の位置づけ等を改めて確認させていただきます。

根拠条例等として、資料5-1から5-3を配付しておりますが、要約した内容をスクリーンに示しております。

札幌市住まいの協議会は、スクリーン1に示す札幌市附属機関設置条例に基づき設置しております。

協議会の所掌事務は、第3条及び別表1のとおり、本市における住宅施策についての審議に関することとされ、委員は12人以内で、その任期は2年間となります。

なお、この任期2年についてですが、前回、この協議会で家賃制度の在り方の検討を開始した令和6年5月が期間のスタートとなっております。よって、2年後の令和8年、来年の4月末に一旦任期が切れることとなりますが、差し支えなければ、令和8年5月に改めて再委嘱させていただきたいと考えております。

なお、公募委員の方につきましては、改めて公募手続をするということになりますので、ご了承ください。

今回の住宅マスタープランの検討期間と委嘱の任期がずれた形となり、分かりづらくなってしまい申し訳ありませんが、よろしく願いいたします。

続きまして、スライド2に示した札幌市住まいの協議会規則第3条のとおり、協議会は委員の過半数の出席で成立し、協議会の議事は出席委員の過半数をもって決するとされて

おります。

次に、この審議会の公開についてですが、スライド3に示す札幌市情報公開条例第21条により、札幌市長が設置した附属機関の会議は、公開が原則となっているため、住まいの協議会も公開とさせていただきます。

また、会議の議事については、スライド4の要綱第6条第1項(4)により、会議録を作成の上、公表することとなっております。

会議録は、発言された委員のお名前も記載することとなりますので、あらかじめご了承くださいと思います。

なお、会議録につきましては、公開前に委員の皆様の了解を得た後、会議資料とともに札幌市住宅課のホームページに掲載したいと考えております。

私からの説明は以上となります。

ここからは次第5の審議となりますので、進行については宮入会長にお願いしたいと思います。

なお、議事録作成の関係から、ご発言に関しましては、着席のままで結構ですので、マイクを使用させていただきますよう、よろしくお願いいたします。

それでは、宮入会長、よろしくお願いいたします。

5. 審 議

○宮入会長 改めまして、会長を仰せつかっております北海学園大学の宮入と申します。よろしくお願いいたします。

今まで、7名の委員で活動してきた本協議会ですが、本日から新たに5名の学識経験者、有識者、そして、市民委員の方々をお迎えし、12名の体制となっております。

先ほど釜石都市局長から諮問いただいた内容について、委員の皆様のご経験、ご知見をいただきながら調査審議を進めていきたいと思っております。

委員の皆様には、お忙しいところを申し訳ありませんが、どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速、審議に入りたいと思うのですが、審議に先立って、今回の諮問の詳細な内容等についてご説明いただきたいと思っております。

事務局から説明をよろしくお願いいたします。

○事務局(西山住宅企画係長) 住宅企画係長の西山と申します。

ご審議に先立ちまして、お手元の資料6を用いて、諮問に至った背景などについて説明いたします。なお、スクリーンには、お手元の資料6と同じものを示しておりますので、見やすいほうをご覧くださいと思います。

目次に示す3部構成でご説明いたしますが、時間の都合上、簡潔な説明となりますことをあらかじめご了承ください。

最初に、住宅マスタープラン2018策定後の取組の進捗状況についてです。こちらの5項目についてご説明いたします。

最初に、住宅マスタープランの目的等を確認いたします。

住宅マスタープラン、いわゆる住マスの目的は、住宅施策の目標と具体的な施策の方向性を明確化し、総合的な住宅施策を展開することとして、札幌市の住宅施策を展開するガイドラインを担うものとなっています。

策定経緯に示すように、平成6年に最初の計画を策定して以降、現計画まで3度の見直しを行っております。

この住マスの位置づけですが、スライドの左に示す国、北海道が策定する住生活基本計画との整合や札幌市の上位計画であるまちづくり戦略ビジョンを踏まえて策定し、また、部門別計画とも連携を図りながら個別の事業に取り組んでおります。

次に、現計画の概要ですが、平成30年12月に策定した現計画は、計画期間を10年とし、その計画の体系は、基本理念を未来につなぐ安全・安心な住まいづくりとして、三つの基本目標を掲げて、九つの基本方針とその方針を具体化する推進施策を定めております。

次に、現計画に基づく主な取組をご紹介します。

なお、基本目標や基本方針別の主な取組は、後ほど、お配りしております参考資料をご覧くださいと思います。

最初に、賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの充実に向けてですが、高齢者などの要配慮者の入居を拒まない、いわゆるセーフティネット住宅の登録促進に向けて、見守り機器の補助等に取り組みました。

令和2年には、不動産関係団体などと札幌市居住支援協議会を設立し、相談窓口みな住まいる札幌を通じて、年1,200件余りの住まい相談に応じています。

また、ガイドブック発行など、北海道の協議会とも連携して活動しております。

次に、計画的・効率的な市営住宅の維持・更新及び適正な入居制度の運用についてですが、2011年に策定した一つ前の住マスでは、市営住宅の管理戸数を現状水準維持としておりましたが、現計画で管理戸数の抑制に転換したことで、1,000戸程度減少してございます。

また、東雁来に整備した子育て世代専用の市営住宅や市営住宅の入居者応募において子育て世帯を含む若年層世帯専用の申込枠を設けるなど、子育て世代に配慮した取組に加え、市営住宅の公平・公正な入居機会の確保や家賃制度の運用に向けては、ご答申をいただきながら適宜見直しをしております。

次に、高断熱・高气密住宅の普及促進の取組ですが、国の断熱・気密性能を上回る札幌版次世代住宅基準の新築住宅への補助とともに、適宜基準を見直ししながら良質な住宅ストック形成を進めてございます。

その結果、近年新築される戸建て住宅の約9割がZEH基準を満たし、グラフでも示しておりますとおり、さらに上位等級の適合率も上昇してございます。

また、既存集合住宅への外断熱改修コンサルタント派遣や工事費助成を行い、省エネ化

を支援しております。

次に、分譲マンションの維持管理等を支援する取組ですが、5年おきに行う管理実態調査を通じて、管理組合の運営状況等の定期的な把握に努めるとともに、令和5年に策定したマンション管理適正化推進計画に基づく管理計画の認定制度を通じて、良質な管理水準の維持を目指します。

また、計画の推進に向けて、関係団体と定期的な意見交換を行い、連携体制を整えております。

次に、空き家に対する対策の取組です。

左下の第2次札幌市空家等対策計画と連携して、空き家の発生抑制、流通、活用の促進、特定空き家の所有者への指導や支援など、総合的な対策に取り組んでおります。

次は、地域まちづくりと連携した市営住宅の整備の取組状況です。

左には、新さっぽろ駅周辺にあった市営住宅の建て替えに伴う余剰地について、周辺のまちづくりと連携して民間により都市機能の導入やにぎわいを創出した事例です。

右は、もみじ台地域の土地利用再編ですが、今後、地域内の5,000戸を超える市住が更新時期を迎えることから、誰もが安心して住み続けられるまちづくりに向けた検討が現在進められてございます。

次に、現計画で定めた成果指標の進捗状況ですが、現計画では、①から⑨の成果指標を設定しております。策定時の数値とオレンジ色の現状値を基に、令和10年を推計した結果を示していますが、推計値に「○」がある三つの事業については目標が達成見込み、「△」の3指標は目標に1割程度届かない、「×」の2指標は現時点で達成が難しい指標となっております。なお、⑦の指標につきましては、現在行っている実態調査の結果が出次第、反映いたします。

次に、現在の住宅・住環境を取り巻く状況についてですが、こちらの6項目をご説明いたします。

最初に、住宅に関わる主な法律の改正状況です。

現計画の策定後、マンションに関する法律、品確法、空き家に関する法律が改正施行されております。今年度は、住宅の省エネ化を進める法律や生活困窮者や要配慮者に関連する法律なども、順次、改正施行されました。

次の現状2の住宅市場ですが、建設費、中古住宅の価格、地価については、現計画を策定した平成の終わりがおおむね横ばいだったのに対して、現在は上昇局面となっております。特に、中段のグラフに緑色で示すマンション価格やその下の地価は1.7倍に急増しております。

また、主要金利も金融政策の変更に伴い上昇基調となっております。

現状3の青色のグラフで示す人口については、令和2年をピークに減少に転じております。

オレンジ色の世帯数は、現在も増加していますが、令和12年には減少に転じると推計

されています。

現状4は、世帯主年齢別の世帯数ですが、世帯主が高齢者の世帯は引き続き増加し、令和17年には全世帯の4割となる見込みです。

現状5は、高齢者単身や高齢夫婦のみの世帯数の推移を示します。単身、夫婦、いずれも年々増加しておりまして、令和22年に合わせて全世帯の3分の1となる見込みです。

また、世帯主の年齢区分を示す折れ線グラフのうち、茶色で示す85歳以上は、令和2年から20年で倍増する見込みとなっております。

現状6は、障がい者数の推移ですが、割合とともに年々増加し、全人口の7%を占めます。手帳種別を示す棒グラフのうち、オレンジ色の身体障がいが増加の一方で、青色の精神障がいが増加しております。

現状7の子育て世帯は、減少傾向が続き、黄緑色で示しています一人親世帯も平成22年度から減少になっています。

下の二つの図は、夫婦と子どもの世帯における夫婦の就労状態を示しますが、右の札幌市を見ていただきますと、オレンジ色の夫婦共働きが5年ごとに10ポイントずつ増えて、全国平均に近くなっております。

現状8は世帯年収400万円以下の低額所得世帯を示しますが、平成30年からの5年間で4万世帯増えております。

また、下の生活保護受給世帯も年々増加しており、住宅市場も鑑みれば、住まいを確保する環境は厳しさが増しているものと推察されます。

現状9は外国人についてですが、左の図で示す外国人のいる世帯の割合は1%ですけれども、その数は急増しており、右の図の緑色で示すように、特定技能制度によるものと考えられます。技能実習は、今後、生活就労制度に変わりますので、その動向に注視も必要と考えます。

現状中10は空き家を除いた住宅数の推移でございますが、年々増加を続けておりまして、直近では96万戸弱となっております。

戸建てが3分の1、共同住宅が3分の2という構成比は従来から変わりませんが、近年、共同住宅の持家である分譲マンションの割合が増加しております。

現状11の左上の表は、持家と民間借家における床面積の推移です。

規模の面では、持家と借家、戸建てと共同住宅の間で大きな差はありますが、戸建てと共同建の差は、近年縮小しつつあります。

下の表は、最低居住水準が未達成の割合を世帯主年齢ごとに示したものですが、引き続き子育て世帯が厳しい状況にあります。建築時期を示す下の棒グラフから、築35年を超えるストックが三、四割あり、特に戸建てについては築45年を超えるものが共同住宅の倍程度あります。

現状12は、住宅ストックの性能に関する資料です。

耐震基準を満たす80万戸のうち、バリアフリー、省エネ性能を有する住宅はピンク色

の6万戸余りです。オレンジ色、水色のバリアフリーや省エネ性能を満たさない住宅と旧耐震基準の住宅は、リフォーム等によって一定の性能を確保した上でストックの活用につなげていくことも重要と考えます。

現状13の左の図で示す空き家数は年々増加しており、令和5年は、10万戸を超え、7戸に1戸が空き家の状態です。円グラフの内数、緑色の賃貸用の空き家が3分の2を占めておりまして、オレンジ色のその他空き家、これは活用方針が決まっていない空き家ですが、それが3万戸ございます。外側の円のうち、青色で示しているのは戸建住宅になりますが、賃貸用の空き家は皆無で、その他空き家、あるいは売却用が多くを占めている現状です。

現状14は、持家に住む高齢単身世帯の推移を黄色で示しております。

空き家予備軍とも言われている高齢単身が住む持家は、年々増加しており、近年では持家の16%、6戸に1戸程度となり、また、赤色で示しておりますのが75歳以上の高齢単身になりますが、そちらも増加してございます。

次のグラフは、取得された持家の新築、中古の区分を示したもので、数の上では新築が圧倒的ですが、ここ20年間の流通量を見ますと、新築の2万戸増に対し、中古住宅はその3倍の5.8万戸増となっております。また、中古のうち、緑色で示す共同住宅、つまり中古マンションが特に伸びている状況にございます。

現状16からは、市営住宅に関連する資料となります。

このグラフは、年度別の市住の管理戸数の推移ですが、吹き出しで示している平成26年がピークとなり、その後、管理戸数の抑制を掲げた現在の住マスを踏まえて緩やかに減少し、現在は2万6,000戸余りとなっております。

次の図は、市営住宅の住戸を新築時期ごとに並べたグラフです。

近年の市営住宅の建て替えは、グラフ中央に緑囲みしておりますように年間100戸程度ですが、赤枠で囲む昭和40年代後半の住戸が、今後、耐用年限を迎えた場合、単純に建て替えると9倍に膨れ上がります。建設費の高騰もある中、直近の予算規模を前提に建て替えを進めることとなれば、耐用年数を超過するおそれも出てきます。

現状18は、市営住宅の応募状況等の推移を示しますが、上の図の赤線で示す応募倍率は、直近でも10倍を超えておりますが、以前と比べて低く推移し、また、下のグラフのように入居率も減少しています。

現状19は、市営住宅が備えている設備ですが、昭和40年代頃に建てられた住宅が多いことから、浴室ではモルタルが半数を占め、浴槽がない住戸も一部あります。給湯設備は3分の1の住戸になく、エレベーターは4分の3の住棟で未整備という状況になってございます。

現状20は、市営住宅の入居者の高齢化率の推移ですが、直近では5割を超えております。また、円グラフで示す世帯規模から、市住の8割以上が2人以下の世帯となっております。

次に、次期住マスの見直しに当たっての考え方の案について説明いたします。

3項目についてご説明いたします。

最初に、これまでの説明内容を踏まえて、次期住マスに向けた見直しの論点として想定するテーマについてです。

資料の45ページには、住宅政策全般に関する三つのテーマと想定する論点を示しています。

テーマの一つ目は、住宅マスタープランの在り方について、現計画の進捗や社会情勢を踏まえて追加、補強を行うなど、より実効性のある計画に向けて見直すべきことです。二つ目は、高齢者や子育て世代などの多様な世代が安心して住み続けられる住宅・住環境の形成に向けた取組の方向性です。三つ目は、増加する要配慮者の居住の安定確保のため、民間賃貸住宅を含めた住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築とします。

次に、民間住宅に関する見直しテーマです。

一つ目は、賃貸住宅のオーナーのご協力を得ながら、要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅を活用するために必要な取組です。二つ目は、住宅の質の確保と空き家を含む円滑な流通・活用を通じた次世代への継承や世帯減の時代を見据えた空き家の活用を促す取組とします。三つ目は、昨今の経済情勢なども踏まえ、世帯状況に応じた居住の確保に向けて、子育て世代や高齢持家層などの世帯と住宅のミスマッチ解消に向けた取組とします。

次に、市営住宅に関する見直しテーマです。

一つ目は、持続可能な市営住宅の在り方として、将来の市住の管理戸数や今後の財政も踏まえた整備や管理の方向性といたします。二つ目は、住宅施策全般の三つ目のテーマの再掲となりますが、住宅セーフティネットの構築に向けた民間賃貸住宅との役割分担を論点といたします。

なお、これらの論点は、今後のご討議の中で追加や補正等をしてまいりたいと考えております。

次に、これらの見直しの論点と本日諮問させていただいた内容との関係についてです。

スライドには見直しの論点をキーワードで示しておりますが、こちらをベースとして、冒頭にご説明した今回の諮問の趣旨を構成しております。

次に、住まいの協議会の今後の運営に関してご説明いたします。

スライドの51ページには、今後の運営について大きく2点示しております。

一つ目の部会の設置については、札幌市附属機関条例に基づき、本協議会には、特定事項を調査審議するための部会を設けることができます。先ほど見直し論点で説明したように、次期住マスに向けた見直しでは、民間住宅、市営住宅それぞれについての議論が想定されるため、民間住宅部会、市営住宅部会の二つの部会を設けることで、テーマ別に円滑な審議ができると考えております。

また、二つ目に示す部会に帰属する委員や部会長については、規則に基づき、会長にご指名いただくこととなります。

加えて、一番下に示すように、部会の円滑な運営のため、部会に副部会長をご選任いただきたいと考えてございます。

○宮入会長　ここでよろしいでしょうか。

西山係長からご説明があったように、会則に基づいて、部会の設置、部会の帰属、そして部会長については会長が指名することになっております。

部会の設置については、諮問内容をお聞きすると、民間住宅部会と市営住宅部会の2部会を設けて、テーマ別に詳細に調査審議していくという提案です。

私は妥当だと思いますが、まず、こちらについて皆様はいかがでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○宮入会長　それでは、部会委員の構成については、委員を委嘱する札幌市がよくご存じかと思っておりますので、諮問内容を踏まえた上で、事務局からよい案があればお示しいただきたいと思っておりますが、いかがでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長）　今、会長からお話をいただきましたので、スライドに委員名簿の案をお示ししております。

各委員の部会の帰属についての事務局としての案は、表の一番右の欄に黒い丸で示した構成を想定してございます。

また、部会長につきましては、民間住宅部会は森委員、市営住宅部会は宮入会長を事務局として推薦したいと考えております。

○宮入会長　各部会の帰属と部会長の指名について、事務局から案を示していただきましたが、専門分野のバランスも取れていると思います。

また、民間住宅部会の部会長としてご推薦いただきました森委員に関しましては、札幌市空家等対策検討委員会の委員長をはじめ、豊富なご経験をされていると聞いておりますので、私としても適任だと思います。

事務局案のとおり進めたいと思っておりますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり）

○宮入会長　それでは、部会の設置と帰属、部会長の指名は、事務局案のとおり進めたいと思っております。皆さん、よろしくお願いたします。

また、副部会長は、部会ごとに決めていただければと思っておりますので、森委員には民間住宅部会のほうをよろしくお願いたします。

ほかに事務局からご説明はありませんか。

○事務局（西山住宅企画係長）　最後に、今後の審議日程についてご説明をいたします。

スライドに示しておりますように、本日の第1回協議会における諮問とご討議を経て、来月には第1回の部会、来年2月には第2回部会をそれぞれ予定してございます。

令和8年度に第2回協議会を開催しまして、その後、部会における議論を踏まえて中間取りまとめを行いたいと思っております。

その後、答申策定に向けて引き続き部会における調査審議を経て、現在の想定ですが、

来年の令和8年12月を目途に、本日の諮問に対して協議会から答申をいただきたいと考えております。

なお、答申をいただいた後のスケジュールとしましては、次期住マスの計画書案を策定した後、パブリックコメント手続などの所要の手続を経て、令和10年1月頃を目途に計画を公表したいと考えております。

約1年にわたる審議となりますが、委員の皆様におかれましては、ご協力のほど、よろしくお願いいたします。

以上、今回の諮問に関連する事務局からの説明を終わります。

○宮入会長 ここから本格的な審議になりますが、ただいまの事務局からの説明について、ご意見のある方がいらっしゃれば、挙手していただき、順次、ご発言をいただきたいと思っております。

なお、今回、こちらのホワイトボードに皆様の発言の中からキーワードとなる重要なポイントを書き出させていただいて、見えるような形で議論を進めたいと思っております。

2018年の策定から7年が経つわけですが、本日、住マス策定後の取組や、今を取り巻く環境についていろいろ説明していただきましたので、専門家の見地から、また、そこに対してご意見がある方もいらっしゃると思いますので、まずそういうところからお話しただければと思います。

特に、諮問書の内容を見ても分かる通り、市営住宅にしても一斉に更新時期を迎えるなど、現状維持や従来どおりにはいかないような変化があるわけです。そういうところで、委員の皆さんの役割も非常に大きいところがありますし、これまでの協議会でのご意見も踏まえると、市営住宅についても今後は役割が変わってくるのではないかとということもあります。先ほど、西山係長からご報告いただいた資料については、最近の大きな変化について様々な観点から整理していただいております。そういったことも踏まえて、皆様からいろいろとご意見をいただければと思います。

宮達委員、いかがでしょうか。

○宮達委員 私は、この協議会の委員は結構長いのですが、その中でお話しさせていただいたテーマはいつも家賃の減免や最低基準などで、そういったところから市営住宅とはどのようなものかということを勉強させてもらいました。ただ、いつも細かいところの議論で終わってしまって、全体の中でどういう役割を果たすべきなのかという全体像については、我々に諮問された内容ではないこともあり、一步引いて議論してきた思いがあります。

今回は、マスタープランが新たにブラッシュアップされるという話の中にこの協議会が入っていくように読めますので、今まで疑問に思っていたことを改めて発言させていただいて、いろいろな意味での将来像を皆さんと議論できるのではないかと考えております。

そこで、一番大きく気になるのは、建て替えの問題、建物の古さの問題です。前期の協議会では、実際に市営住宅を見に行くと、お風呂がないものまで併存してあるという驚き、片や、ZEHで最新鋭のものもあるわけです。入居の基準はある一定のもので決められて

いますから、入る人たちは大体見えてくるのですけれども、基準がきちんと整っていて、それに沿った人が入っているのかということ、必ずしもそうではないところも出てきました。ですから、今のありよう自体に非常に問題があるということが一つです。

そして、将来的には人口が減ってきて公営住宅の役割はなっていくのではないかという議論もありました。ただ、昨今は、住宅が高くなって買えないということで、力がまだ及ばないうちは公営の住宅に頼って、力をつけたら自分で新たに住宅を取得するというのをまた繰り返すのかどうかということが大変興味深いですが、不動産鑑定の話から言えば、住宅、マンションはもう買えないレベルになってきつつあります。

今、私は調停をやっていますけれども、家賃値上げの調停ばかりです。どんどん上がっていくものだから、新規のマンションも高いし、古いものも入居者に出ていってもらえれば新しい人に高く入ってもらえる、そういう循環が供給者側にあって、だんだん住みづらくなるというイメージが湧いてきます。

そういう意味では、住みやすい、暮らしやすいということを札幌市内で実現するという意味で、公営住宅の役割はこれからもまだまだありそうだし、そういったことについての議論をさせていただければいいなと思っております。

○宮入会長 今までの議論も踏まえてご意見をいただきました。今のありよう自体にも問題があって、私たちもこれまで家賃制度に焦点を当てながらも、全体の意見等をいただきながら、実際にどういう人が住んでいるのか、今後、市営住宅に対してどういうニーズがあるのか、そのニーズ自体も変わってきているのではないか、そういうことは私自身も勉強させてもらってきました。

ほかにいかがでしょうか。

それでは、新たに委員となられた皆様からもぜひお願いします。

○高橋委員 公益社団の賃貸協会と公益財団の日管協の両方の立場から申し上げますが、住宅セーフティネット法が10月1日から変わりましたので、今年の7月、8月にかけて札幌、旭川、北見、釧路、帯広、函館で、オーナーに対する取組、管理会社に対する取組の普及のために説明し、特に、オーナーのご理解をいただくために、いろいろな勉強会や研修会をやりました。しかし、今回変わりました住宅セーフティネット法についても、やはりオーナーの一方的な負担が非常に多いので、この仕組みを進めることは非常に難しいというのが私の印象です。

私は民間賃貸住宅の部会に属しましたので、オーナーがどういう考え方をしているのかということも説明しながら、もう一方、私は管理会社の団体の事務局の責任者ですので、両方の意味が分かっていますし、札幌市居住支援協議会、みな住まいる札幌にも所属して、住宅確保要配慮者に対する取組もずっとやっていますので、これをもう少し円滑に進められるように意見を述べさせていただきたいと思っております。

○宮入会長 今は、部屋を借りるにしても家賃等が高くなったり、買うにしても高く買えないなど負担がどんどん大きくなっていますが、一方、オーナーさんの負担も見ていか

なければいけないということですね。供給側も含めて、どのように円滑に借りたり買ったりということが出来るのかということも考えていかなければいけないと改めて認識しました。

ほかにいかがでしょうか。

先ほど、宮達委員からもありましたが、市営住宅の委員をされてきた方からすると、今は、最新鋭のZEHのすばらしい住宅環境がある一方、お風呂もなかったり、高齢者の人がたくさん住んでいるだろうけれども、エレベーターもなくて大変なところが混在したような状況にあります。これから建て替えその他がかかってくると思いますが、そういった観点も含めていかがでしょうか。

○田作委員 事務局に確認です。

スライドの8ページの札幌市住宅マスタープランの位置づけで、上位計画に第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンがございます。そこの整合性を考えながら部会ごとにいろいろと議論を進めていきたいと思いますということだと思いますが、そこの整合性を図る役割というは事務局である程度助けていただけるという理解でよろしいでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長） そのとおりです。

皆様もまちづくり戦略ビジョンを見ていただいていると思いますけれども、あまり気にされずに、そのあたりの調整は我々が粛々とやりますので、忌憚のないご意見をいただければ幸いです。

○宮入会長 ここは独立した協議会ですので、こちらでの検討はしっかりした上で、最終的には事務局からの支援をいただきながら整合性を取っていく形になっていくのではないかと思います。

ほかにいかがでしょうか。

○新田委員 私は民間住宅部会に配置されましたので、一つお尋ねします。

49ページに整理されている諮問のポイントの左側の民間住宅に関するものの二つ目に賃貸用住宅の空き家の利活用の促進と書いてあります。ただ、スライドの34番、現状13の空き家数の推移を見て、住宅地を歩いておられますと、冬は除雪がされていなくて空き家がすぐに分かって、こんなに空き家があるのかと思っていたのですが、このグラフを拝見しますと、戸建ての空き家よりも共同住宅の空き家のほうが圧倒的に多いという気づきをいただきました。

そういう状況に対して、賃貸用住宅の空き家の利活用の促進を市としてどのように考えられているのか。要配慮者への対応やマッチングというのはイメージできるのですが、市としての居住施策の在り方を考える中で、賃貸用住宅の空き家の利活用の促進というのは、例えばどんなことが該当するのかのイメージが湧かないのです。

○宮入会長 現時点で事務局が考えている方向性はありますか。

○事務局（西山住宅企画係長） 現時点でこれをやっていくという明確なところまではないのですが、例えば、先ほど経済情勢でお話ししたとおり、住宅の価格がどんどん上がっ

ていって、都内だとマンションは1億円超えがざらということがニュースになっていました。また、国の全国調査では、今、若い世代は持家や財産を持ちたくないと考えているようです。30年前は、20代、30代の方たちに聞くと、8割ぐらいの人たちが家や土地を持ちたいと言っていたのですが、今は5割ぐらいまで下がっている状況も聞いております。昔の住宅施策は持家で住宅事情を改善していたという歴史がありましたけれども、持家もそうですけれども、賃貸を活用しながら住宅事情を改善していくということが今後はより大事になると思います。それを市としてどのように促進していけるかということは、今後の課題というか、まさにご意見をいただきながら考えたいと思っております。

具体的な話ができなくて申し訳ないのですが、そういった問題意識の下、このようなことを書かせていただいております。

○宮入会長 難しいところですよ。

本当にゼロベースで委員の皆さんからざっくばらんにアイデアをもらって、取りまとめをしていきたいと思うのですが、この点でご意見もしくは追加の情報提供などがありましたらお願いします。

○高橋委員 30年間、給料が上がらないとなると、まず、インフレが若干あれば、アパートやマンションを買っても土地は上がります。家屋は貧弱になってきていますけれども、30年後、50年後の建て替えは、土地が上がった分だけ価値もあるから、新しい投資もできるわけです。ところが、30年間の空白のデフレが続いて給料が上がっていない状況の中で、持ち家ではなくて賃貸でいいのだという世代が増えるのは普通のことではないと感じました。

○宮入会長 先ほどからの資料でも、空き家率というか、空いているところは結構あるわけですね。

○高橋委員 賃貸業でアパートは非常に難しい仕事で、俗にクレーム産業と言われまして、入居者あるいはオーナーからありとあらゆる相談が来るので、経営する人たちがいなくなってきて、それだったらもう放っておこうというものが圧倒的に多いと思います。

宅建協会さんにもお聞きしたほうがいいと思います。

○佐藤委員 空き家に関しては、今、我々の住宅不動産部会では、国土交通省でも空き家対策推進プログラムが提言されていまして、国交省を挙げて全国的な活動をこれからますます強めていくところです。

ただ、この資料を見ますと、おっしゃったように賃貸用の空き家が多く、今まではどちらかというと、それ以外の戸建てなど利用目的のないものの対策として、売る、貸すということがメインだったのですが、今は、コンサルティング、利活用のほうにシフトしてきています。放置されている物件をどう活用するかということをコンサル的な立場からアドバイスして、我々不動産業界としても空き家を抑制するというか、間違いなく空き家の戸数が増えていきますし、今後も増え続けますから、抑制する目的から、コンサルティングの立場からも後押ししていこうという考えです。

ですから、資料のデータを見ると非常に面白いのですが、そういった対策もありますし、市営住宅は10年間で緩やかに減少となっていて、今後、増やすのか、減らすのかというお話も出てくると思います。民間の賃貸に関しては、障がい者や今後ますます増える高齢者について、民間としては相手によってはどうしても敬遠するところがあります。必要とする方が求めても敬遠するということは昔からありますので、やはり市営住宅、公営住宅のバランスを考えなければならないと思っています。

やはり、賃貸も今までは増え続けていますが、これからは建築費の高騰などもありますから、特に木造の戸建ては急激に新築が減っています。今までは空き家が増えている傾向があったのですが、これからは急激にスピードダウンしていくと思うのです。札幌市以外でしたらまだ土地は安いですが、札幌市は土地の価格が上がり続けて高止まりして、ここ1年、2年で一般の方が土地を買って家を建てるということができない状況に既になっています。

札幌や首都圏の上昇傾向は抑制されるのかもしれませんが、そういった面で家を持ってない方が賃貸にシフトして行って、ファミリー向けの賃貸住宅はまだ今後も出てくるということです。

これを見ると面白いのですが、逆に、古い物件は、木造よりも非木造、鉄筋や鉄骨のほうが圧倒的に多いのです。

つまり、古い物件はどんどん空きが出てきていますから、賃貸用の空き家対策も含めて、あと、市営住宅とのセーフティネット対象の施策も官民併せて必要ではないかと、今、こういったいろいろなデータを見させていただいて感じたところです。

○宮入会長 広い観点でいろいろ教えていただきました。まさにニュースでも戸建てをどうするのかという話は多いのですが、賃貸住宅にこれだけの空き家がある、それをどうしようかということで、国交省としてもそういう対策を進めているけれども、一つの賃貸借の空き家はどうするのか、しかも、木造だけではなくて、非木造も含めて存在するのだけれども、そもそも障がい者や高齢者など、必要とする人のところだと敬遠されるわけです。先ほどの高橋委員の話と合わせれば、オーナー側もいろいろな考えがあると思いますから、どうやってミスマッチをなくしながら利活用を進めるのかということが今回は重要なポイントになると思います。

また、これは市営住宅にも関わってきます。家賃制度がこの水準でどうなのか、7名の既存の委員については、ご承知のとおり前からいろいろ考えてきたと思いますが、古いところも含めて一斉に出てきたときに、民間住宅も含めてこれから在り方を考えていくということで、発展しながら考えていければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

○段林委員 私は市営住宅の部会に配属されておりますが、今後、管理戸数を議論していかなければならないと思います。

スライド38で、法定耐用年限が大幅に超過するところが今後は増えていくという中で、

どのように建て替えていくのか、維持していくのかというところも議論していかなければならないと理解しています。

そこで、人口が減少しているというデータが出ていると思うのですが、一方で、市営住宅の居住の要件を満たし得る低所得者の数は増えているということであれば、今後、増やしていくべきなのか、維持するべきなのか、減少させて大丈夫なのかというところが整理できないと思っていました。そのあたりは、事務局で整理して教えていただけたら分かりやすいと思いました。

それから、市営と民間だと住む方が違ってくることが現実に起こり得ます。先ほどからお話が出ていますが、独居の高齢者は、民間に断られてなかなか入れない方が市営のほうにという傾向がどうしても出てくると思います。どういう方が市営に流れてくるのかということは、バリアフリーの建物をどう増やしていくかという計画にも関わってくると思いますので、そうした分析があれば議論しやすいと思っていました。

○宮入会長 私たちはこれまでも見てきたものではあるのですが、本当に人口は減少するのだけれども、低所得者層や高齢者など、やはり市営住宅を求める層も増えるだろうし、一般世帯数のピークアウトとしても10年遅れぐらいということで、また違う傾向があります。そういったことも踏まえてどう考えたらいいのかというのは難しいところですね。

次回に向けて資料をつくられる際にそういうものも出していただきたいというご意見だと思いますので、ぜひよろしくをお願いします。

現時点で事務局から何かございますでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長） もともとの資料の中で、バリアフリーや省エネ、耐震化を進めながら活用していく必要があるという説明をしました。お手元に資料がなくて恐縮ですが、参考までに、バリアフリーの状況が持家と借家でどんな感じになっているのかということで、緑色が持家、オレンジ色が借家を示しております。

赤枠で囲っている一定のバリアフリーというのが分かりづらいのですが、下に米印がありまして、手すりがあり、段差がない、そういう配慮がされている住宅です。こちらについては、持家は半分ぐらいが対応できているのに対して、借家は20%程度ということで持家の半分以下という状況です。その下の設備なしを見ていただくと明らかですが、総じて持家に比べて借家が多く、シェアとしてはほぼ民間借家と考えていただいても構わないと思いますが、借家のバリアフリーや性能はどうしても低くなってしまっているのが現状です。

このあたりのストックをちゃんと活用していくというときにどういうことを考えていかなければいけないのか、それが課題であり、考えていかなければいけないことだと思っています。

○宮入会長 こういった資料も含めて、次回も見たいと思います。

松前委員はいつも高齢者のご対応をしていただいていると思うのですが、いかが

でしょうか。

○松前委員 皆さんのお話を聞かせていただいておりますが、私たちみな住まいる札幌として相談を受ける中で、非常に大変なケースとして、保証人や緊急連絡先を求められたときに、家賃の保証人は保証協会ですが、緊急連絡先がないという方が非常に多いのです。それは、高齢者の方だけではなくて、若い方もです。

最近のある例では、若い方ですが、自分で住宅を探しますけれども、緊急連絡先だけはみな住まいる札幌さんで探していただけないだろうかという相談が数件ありました。そういうことがすごく多いです。

それから、私たちのところにご相談に来られるのは、生活困窮者や高齢の方ですが、生活困窮者の方は市営住宅を求められる方が多いです。ただ、市営住宅は抽選なので、何回も外れたということで私たちのところに相談に来られます。

生活保護を受けている方は、そこで住宅扶助の賃貸で探すのですが、ぎりぎりのところでどうしてもそれ以上払えないと。例えば、家賃が2万円ぐらいのところはないだろうか、1万円ぐらいのところはないだろうかというご相談も現実にあります。

もう一つは、これから先、この協議会で何度かお話をするのでしょうけれども、先ほど佐藤委員もおっしゃっていたように、障がいのある方、特に精神障がいの方は受け入れられませんという賃貸住宅が多いので、それは私たちが探すのは非常に大変です。精神障がいといってもいろいろな方がいらっしゃって、今はそういう方も地域移行をして共生社会を築いていこうという社会になってはいるのですが、そこがうまく作用していないと最近感じます。

身体障がいについても、障がい者手帳をもらっているのですが、下がってくるというデータは出ています。高齢者の方も、リハビリをし、杖をつけて頑張っています。若い方は頑張っていて障がい者手帳を受けないでやっているのですが、65歳になると介護保険が受けられるので、手帳をいただかなくても、介護保険の申請をするとサービスを受けられます。ですから、そこで介護保険が優先になってくるのです。身体障がいのほうのサービスを使うのではなく、65歳になると介護保険優先になってくるので、どうしてもそこが下がってくる傾向にあると思うのです。

私たちのところに来られる方は、バリアフリーを望む、エレベーターを望む、お風呂にしても市営住宅は高齢者ではかなり厳しい状況になっている、そこで物すごく困っている方がいらっしゃいます。

バリアフリーといっても、福祉の方と連携を取ったバリアフリーですね。全部がバリアフリーではなくても、お風呂だけでも入りやすい状況にするとか、何か一つでもリフォームをするとか、そういう形を取って住めるようにしてくれるといいねと、私たち相談員の中では話しています。

○宮入会長 高齢者が増えてきますし、そういった人たちがどのように借りられるのか、そのためにどういう支援ができるのかということも含めて話を進めなければいけないと改

めて思いました。また、体だけではないということですね。精神的な障がいを持たれている方が借りやすいようにするにはどうしたらいいのか、様々なことがあると思いますが、オーナーさんを含めて大変なところになると思います。

宇野委員、いかがでしょうか。

○宇野委員 皆さん、ものすごく専門的ですが、私は住宅については門外漢ですから、一体どんなコメントをしたらいいのかと思っていました。

一番気になるのがスライド38で、市営住宅のストックを建て替えていくことをそのまま単純に考えると、約9倍になっていくという図があります。お伺いしたいのは、令和24年以降ということですが、これは次回の住マスの期間からは外れることになるのですね。ですから、令和24年以降にという前提で議論するというので、これだけのものをやるのは現実的には無理なので、70年経過した建物がたくさん増えてくるという状況が生まれます。この70年というのは、会計上の耐用年数ではなくて、安全性の面からできている基準に思いますので、70年経過していて放ったらかしというのは行政としていかなものかと思います。これを今回の住宅マスタープランの中でどう平準化していくのかということも議論するのか、しないのかという点をお伺いします。

2点目は、総量を決めていくということが課題として出ておりました。管理戸数をどうするのかということですが、これも、今お住まいの方、あるいは対象になっている方のどれが一番関連するのかということだと思っております。この資料を見る限り、高齢者単身世帯が多くて半数を占めていますが、そうだとすると、高齢者単身世帯の増加と連動するのか、あるいは、先ほどあったように精神障がい者の方が増えてくるのであればそれに連動するのか。ただ、全員が公営住宅に入るわけではないので、その比率を一定に、現状程度は公営住宅で受け入れると考えるのか、それとも、公営住宅で引き受けて、そこにお住まいになれる方を増やすのか減らすのかという比率の議論と両方があると思いますので、今後、そこを議論できたらと思っています。

3点目は、管理戸数を考えるときに、当然、立地が悪い住宅もあるので、市全体の数だけで考えていいのかと思っています。例えば、地下鉄に近いなど、公共交通との関係を考えたり、コンパクトにしていくという方向性もあるかと思っています。そういうことも考えながら議論していくのならば、管理戸数は何万戸というだけではなく、もう少し細かく、どういう立地か、あるいは、先ほど古いものと新しいものと両方あるという話でしたけれども、どのようなものが何戸あって、それをどのようにキープしていくのか、あるいは、どのように再構築していくのかということをもう少し細かく議論したほうがいいと思いました。

最後に、ここではあまり議論が出ていなかったと思うのですが、公営住宅にお住まいの方の管理事務も市役所の中で行っていると思うのですが、公務員も成り手がだんだん少なくなっている中で、公営住宅にお住まいの方をどういうふうに管理していくのかという視点もあっていいと思います。オペレーションをどうしていくのかということだ

と思うのですけれども、恐らく、収入についてはマイナンバーカードも使えるようになってきていますので、マイナンバーカードとの連携など、デジタルを使っての管理事務の圧縮、合理化も考えていいと思います。それは他方で、お住まいの方の利便性の向上にもつながるかと思しますので、そういうことも議論していいと思ったところです。

○宮入会長 4点について、ありがとうございます。

これからどこまでのタイムスパンで考えていくのかという1点目と、どれぐらい残していくのかというこれから私たちが議論していかなければいけない論点も整理していただきました。3点目についても、立地をどう見るのか、実際にどういう人たちが入っているのかというところは私たちも見てきたのですが、今回はそこに対する答申ではなかったので、家賃制度を中心にお話をしました。今回は、まさにそこら辺を含めて考えなければいけないということですね。さらに、最後の管理事務というところまで視点を広げていただきました。

今、宇野委員に私たちが考えなければいけない重要な視点を整理していただきましたが、事務局からも何かありますか。今整理していただいたところを私たちが考えていくということによろしいですか。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 今ご意見をいただいた中の一つ目に平準化というワードがありましたけれども、そこは我々としても財政的などを含めて考えていかなければいけないと考えています。実際に平準化をしていくにしても、前倒すのか、長寿命化するのかというところがあるかと思いますが、この令和24年自体は今回の計画期間に入らないのですけれども、もし前倒しなどを考える必要があるのであれば、今回の議論を含めて考えなければいけないと思っております。

2点目の公営住宅の役割というのは、先ほどの新田委員の話にも少し関わってくるかと思いましたが、公営住宅の役割、民営住宅の役割をどう捉えていくのか。一方で、先ほどもお話があったように、高齢者や低額所得者が増えていく中で、そこをどう捉えていくのかということは今回の協議会の中でも議論を整理していく必要があると考えているところです。

3点目の管理戸数に関してですが、我々は今まで札幌市内全体での管理戸数と考えていたのですが、宇野委員のお話を聞いて、公共交通やエリア的なもの、あるいは、民営住宅とのバランスなどについて考えていく必要があるのではないかと思います。

最後の管理事務に関しては、実際の管理戸数が非常に多い中でどれくらい進められるか、今はぱっと思い浮かばないのですけれども、デジタル化なども含めて、住まい手の利便性につながる部分を考えながら検討できればと思っています。

○宮入会長 課題を整理していただいて、ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

○森委員 視点を变えて、二つほど発言させていただこうと思います。

中身がどうのこうのというより、これから部会長も担当させていただきますので、議論

を進める上での考え方を発言させていただこうと思います。

今日は、グラフを含めて資料をたくさん説明していただいて、ありがとうございました。大変重要な情報だと思っています。

このような委員会ではこういうグラフや統計的なものはよく出てくるのですが、そこで注意しなければいけないのは、これは現象の結果であって、何の構造も説明していないのです。ですから、こういう結果がなぜ出てきているのかというところを、我々委員としても、事務局としても、しっかり理解しないと駄目だと思います。

例えば、先ほど松前委員と宇野委員からも発言がありましたけれども、居住者の方は家賃オンリーで決めているわけではないですね。自分のライフスタイルに合わせて、職場から近いとか、いろいろなことを含めてここに住もうと決めているので、単に家賃で決めているわけではないし、住宅スペックだけで決めているわけではないです。

そういう場合に、このように空きが出ているという結果なのですが、どういう構造で空きが出ているのかというところをしっかりと押さえないと議論にならないとつくづく思うのです。理解が間違った方向に行くところがあるので、それは解説していかなければいけないと思います。

できれば、事務局も、結果として何%でしたというだけではなくて、こういう結果になっているのは、恐らくだろうけれども、こういう構造などがあるのではないかという話も添えて解説していただけるといいかなと感じたというのが一つ目です。これは、常々注意しなければいけないと思っています。

二つ目は、前回の2018年の民間住宅部会も携わらせていただいたので、それも含めてですけれども、ちゃんとレビューしなければいけないと思っています。2018年から始めていて、今回、もう一回、ゼロから同じ話をするのかということです。確かに状況は変わっていると思うのですが、前回も様々な課題が出されていて、その課題はほぼ全部解決できていないのです。その課題の中に、もういいだろうというものはないと思うのです。さらに加えて、こんな課題が出てきた、ある課題の重みが増してきたという状況ですから、前回に一定レベルの議論をしているところはかなりあると思うのです。その議論を含めて前回のマスタープランがあって、そのマスタープランの下で何か施策をしましょうということなのですから、どんな議論によってこうなって、今までの間に何をやってきて、その結果がどうだったのかという話を我々のほうもしっかり理解して話をしないと、もう一回、ゼロに戻って同じ話をするようになって生産性が全然上がらないのではないかと、前回はいた者としてあえて発言させていただきました。

ですから、次回の民間住宅部会では、ディテールはいいので、前回議論したときに、どんな意見が出てきて、だからこうなったというところの情報も可能な範囲で出していただけるといいのではないかと思います。

これからの議論の進め方について発言させていただきました。

○宮入会長 非常に大事なご意見をいただきました。

またゼロからやり直すのではなくて、今までの蓄積をうまく生かしながら議論を組み立てて、よりよい結果を出していかなければいけないですし、数字の裏にある状況もよく見て、なぜこうなったのかというところを深く考えて分析し、その結果として今後は何をすればいいのかということを考えていかなければいけないというご指摘をいただいて、本当にありがたいと思いました。

それでは、まだ時間はありますので、今後、議論を進めていく上で、こういう資料も欲しいとか、こういうことも知らなければいけないということも含めてご発言をいただきたいと思います。

今、森委員からもありました2018年のマスタープランでどういう議論があったのかという点は、民間住宅部会のほうは森委員がいらっしゃるから大丈夫だろうと思いますが、私たち市営住宅部会のほうは、梶副会長は前回のマスタープランのときにいらっしゃらなかったですね。では、誰もいないという感じになるのであれば、その辺を事務局から教えていただきながら進める必要があると思います。

ほかにいかがでしょうか。

今後の論点、テーマ等について、松江委員はいかがでしょう。

○松江委員 私は厚別区もみじ台で、公営住宅にお住まいになっている方の見守り活動などを通じて高齢者の方と関わっています。

資料の45、住宅施策全般に関することの2、住み続けられる住宅・住環境の方向性というところで、「高齢者や子育て世代など多様な世代・世帯が安心して住み続けられる住宅・住環境の形成に向けてどのように取り組んでいくか」とあります。

実際に市営住宅が建ってからもう40年ほどお住まいになっている方からお話を聞くと、入居したときには、個人の住環境に合っていて暮らしやすかったけれども、時間の経過に伴って、例えばライフステージの変化で、特に高齢者の方でしたら、身体状況の変化で階段の上り下りがつらくなってしまったとか、子育て世代の方でしたら、お子さんが育って出ていってから部屋が広がってしまったという話をよく聞きます。

資料に市営住宅の入居率が低下しているとあるので、現在の状況に合っているところに引っ越すという以外の選択肢として、例えば、空室を活用するということで、同じ棟の中の階の移動なども含めて、長くお住まいになっている方がそのまま住み続けられるような配慮なども必要かなと考えています。

これらの対策として、個別支援の重要性を感じ、配慮して見ていただける方や相談窓口を設けていただくことも必要かと思いました。

ハード面を整えることももちろんですが、今お住まいになっている方の支援も考えていただきたいと思いました。

○宮入会長 スライド17にもあるもみじ台は、これから再編をしたりということでホットな場所になることは間違いないですね。

実際に東京オリンピックのときにできた頃から長く住んでいる方と、もともと子育て世

代だったのが独立されてしまったときにどうするのか、そういうライフステージごとの変わり目にどう対応していけるのかということも重要な視点だと思います。

○松江委員 もう一点ありまして、今、8050問題とって、親世代の方と50代ぐらいの息子さんや娘さんが精神障がいであったり、配慮の必要な方もいらっしゃるというお話も聞きます。

私が聞いたところでは、親が賃貸借契約の名義人となっている場合ですが、親御さんが施設に入所したり亡くなってしまった場合、子ども世代への名義変更に課題があり、生活に困窮しているにも関わらず、退去しなければならなくなってしまうこともあると聞いています。

そういうところも含めて、個々の状況に応じて長く住み続けられるような形配慮も必要ではないかと思います。

○宮入会長 まさにそういうところが市営住宅の役割というか、今後も期待される場所ですね。それは民間住宅だと難しいところもありますし、そういう人たちにずっと住み続けられるとオーナーさんが心配に思ったり、いろいろあると思うのですけれども、そういったところでは市営住宅が必ず求められるのだらうと思います。

今日はキックオフであります、今後の方向性にも大分関わってくるご意見がたくさん出されました。

こちらのホワイトボードに今日出てきたポイントをまとめていただいておりますが、いかがでしょうか。

皆さんから、ここはまだ足りないというところがあれば出していただきたいと思いますが、民間住宅に関するポイントと市営住宅に関するポイントという形で二つに分けてまとめていただいております。

民間住宅のほうは、本当に高くなって買えないレベルになりつつあるし、オーナーさんの考え方の問題もありましたね。実は共同住宅のほうで空き家が多く、一戸建てだけの問題ではないというところも書かれています。また、現状のデータの見方の重要性や、2018年のマスタープランからの積上げの部分をしっかりを見ていきたいと思いますというご意見も書かれています。

市営住宅のほうは、役割、将来像をどのように考えていくのかということですね。70年が経っているので、このままではいけないことは間違いないですし、その建て替えやストックの持ち方、セーフティネットという言葉も出していただきましたが、市営住宅には誰がどのような役割を期待しているのかということも書かれています。

同じく、レビューの重要性や、今後のデータの見方、管理の在り方という視点もありました。宇野委員は所用のため途中退席されていますが、市営住宅に関する重要なポイントを整理していただきました。

ほかにもあれば出していただきたいと思いますが、これについても後ほど事務局で整理していただいて皆様にお渡しください。

今回は、今までどおりにいかないこともありつつ、もしくは、マスタープランを踏まえた上で議論の積み上げをしながら、本当に実行可能なものをしっかり提言するということが大事になってくると思いますが、ほかにこれだけはつけ足したほうがいいという点がございましたら挙げていただきたいと思います。

○梶副会長 皆様から、本当にホワイトボードがいっぱいになるくらいたくさんのお見解を出していただきまして、ありがとうございました。

私が気になっていたことも委員の皆様からどんどん出てきたので、もう質問することもなくなってしまったのですけれども、やはり社会情勢の変化がこれだけ進んできているので、もちろん森委員がおっしゃったように、前はどのような議論があって、その結果から今はどうなっているのかというところを土台にしながら、次の10年ぐらい先を見据えての計画になると思うのですけれども、少し頭を柔らかくと言うと変ですが、少し発想の転換をしながら、空き家の問題と民間住宅、市営住宅の役割分担など、そういうところも今までの考え方のままでいってもなかなかうまく解決できない問題が山積みになっているように感じています。既存の枠組みにとらわれないような発想の転換というか、新しい発想で今回のマスタープランづくりを考えていけたらいいのかなと感じました。

今、具体的な話は何もないのですけれども、それぞれの部会の中で皆さんの発想や提案、ご意見などを出していただけたらいいのかなと思っておりました。

○宮入会長 53ページにもあるように、今後は部会ごとに分かれて議論するのですけれども、中間取りまとめなどの際に全体で会議をしながら突き合わせていくということも必要になってくると思っています。

そのときには、梶副会長からありましたように、従来の枠組みにとらわれるだけではなくて、状況の変化を見ていかなければいけないのですが、今日の諮問書にもあったように、人口が減少するのですけれども、ただ人口が減るだけではないというか、逆に必要としている人も増えるでしょうから、そういったところをつぶさに見ながら、具体的にどんな人が住んでいて、その結果、どうして空き家がこれだけ出てしまったのだろうというところをしっかりと議論しながら皆さんと進めていければと思っています。

ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○宮入会長 今日のキックオフで皆様のご意見を聞けました。ありがとうございました。

ここで、事務局に進行をお返しします。

6. 閉 会

○事務局(阿部住宅企画担当課長) 皆様からたくさんのご意見をいただきました。特に、梶副会長あるいは森委員からいただいた今後の進め方について、これまでの10年で情勢がどう変わったのか、その上で、今後10年、20年、あるいは50年を見据えた上で何を議論していくべきなのか、部会、協議会を2回、3回、4回と続けていきますが、かなり

限られた時間で議論をしていただくということになりますし、部会はすぐ来月に開催されますので、我々としてもしっかり資料を整えていきたいと思っております。

ここで、次回の部会のお知らせです。

既にスケジュールは押さえさせていただいていると思いますが、民間住宅部会は12月10日の13時30分からです。市営住宅部会はその次の週の12月18日の午前9時からになります。市住部会は朝早くのスタートで大変恐縮ですが、よろしく願いいたします。

それでは、以上をもちまして、第1回住まいの協議会を終了いたします。

本日は、長時間のご審議をありがとうございました。

以 上