

札幌市住まいの協議会
第1回民間住宅部会

会 議 録

日 時：2025年12月10日（水）午後1時30分開会
場 所：カナモトホール 2階 第1会議室

1. 開 会

○事務局（阿部住宅企画担当課長） これより札幌市住まいの協議会第1回民間住宅部会を開催させていただきます。

本日は、お忙しいところ、お集まりをいただき、ありがとうございます。

私は、事務局を担当しております住宅課企画担当課長の阿部でございます。

先月の26日に第1回住まいの協議会を開催させていただき、連続となりますが、どうぞよろしく願いいたします。

この民間住宅部会では、後ほどスクリーンでもご説明させていただきますが、先日の協議会においてテーマに掲げた内容を中心に審議していただくこととなります。

2. 部会長あいさつ

○事務局（阿部住宅企画担当課長） それでは、開会に当たり、民間住宅部会部会長の森部会長よりご挨拶をいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

○森部会長 北海道大学の森です。本日は、どうぞよろしく願いいたします。

民間住宅部会の部会長を務めさせていただきます。

先日の協議会でも申し上げましたけれども、私は、現行の住マスの見直しのときにもこの民間部会でお手伝いさせていただきました。

先日の協議会での発言の繰り返しにはなるのですけれども、部会は、作業部隊とまでは言わないですけれども、ある程度、テーマに沿って生産的な意見といいますか、こうしたらいいのではないか、こういうことをこれからやっていくべきなのではないかということを積極的に発言していただきたいと思っています。

その発言の背景には、おのおのの委員の皆様のご専門のこれまでの経験を踏まえて、私としては、より具体的なことを引き合いに出しながらご発言をいただくとより深みが出るのではないかと考えております。

それと関連して、これも先日の発言の繰り返しになりますけれども、こういった計画策定的时候は、なぜその計画を策定するかというデータが示されることがすごく多いです。そのデータはグラフであったりパーセンテージであったりしまして、これはすごく大事なバックデータになるのですけれども、注意しないとイケないのは、実態を抽象的に表現し過ぎて、それが何を指しているのかという意味がぼやけることがあるのです。

例えば、なぜ40%になっているのか、5割を超えている背景には何があるのか、5割を超えているけれども、実は内訳を見るとごくごく偏った人たちが回答していることもありますので、そういったことを見落とさないよう、具体的なことをイメージしながら皆様と意見交換をさせていただくことがすごく大事かと考えております。

また、先日、事務局からのご案内で、前回の見直しの際にこういった意見があったということをお送りいただき、目を通していただいているかと思っております。

私の経験上、見直しであればアップデートをかけていくわけですので、同じところで足踏みしていても非常に時間をもったいないと思っています。前回はどういうことが発言されて、前回発言したことがあまり変わっていない、今も続いているということもあれば、こういったことは大分改善されているのではないかと、こういった課題が指摘されていたけれども、より深刻になっているということもあると思います。そういうことを付け加えることを踏まえた上で議論、意見交換ができると、限られた時間の中ですごくいい成果が出るのではないかと期待しているところです。

私もなるべく円滑な進行に務めさせていただきますが、皆様もそういった視点から積極的に発言をしていただくと大変ありがたいです。

部会長としての挨拶は以上とさせていただきます。

これから、短期集中的になりますので、皆様方と協力しながら進行させていただきたいと思っております。

本日は、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） 森部会長、ありがとうございました。

◎資料確認

○事務局（阿部住宅企画担当課長）　ここで、本日使用する資料について確認させていただきます。

クリップ留めの資料がお手元にあると思いますが、資料1から資料7までを準備しております。また、現在、札幌市では、子育て世帯に対するアンケート調査及び民間賃貸住宅に関するアンケート調査を行っていますので、参考資料としてつけさせていただきます。現在、アンケート調査中でして、集計結果につきましてはこの部会等でご報告させていただきたいと思っております。

資料に不足があればお知らせください。

なお、紹介が遅れましたけれども、本日の部会には、事務局として、先月と同様、住宅課の関係職員が出席しておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、ここからの議事進行は森部会長にお願いしたいと思います。

森部会長、よろしく願いいたします。

3. 審　　議

○森部会長　それでは、審議に入らせていただきます。

本日の審議事項は（1）から（4）までの四つがあります。

まず初めに、民間部会の副部会長の選任です。

この点に関しまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

○事務局（西山住宅企画係長）　先月の26日に開催した協議会でご了承をいただいたとおり、各部会の円滑な運営に資するために副部会長を選任していただくこととなりました。

副部会長の選任方法は部会に一任となっておりますので、その選任方法を含めてご議論をいただければと考えております。

○森部会長　副部会長の選任ということで、いろいろな選び方があると思うのですがけれども、私としては、事務局やご本人ともご相談させていただきまして、親会の職務代理者を務めていただいている宮達委員に副部会長をお願いしたいと思っておりますが、皆様、よろしいでしょうか。

（「異議なし」と発言する者あり・拍手）

○森部会長　それでは、宮達委員、よろしく願いいたします。

副部会長をお務めいただくことになりました宮達委員から、一言、ご挨拶をいただきたいと思っております。

○宮達副部会長　副部会長を拝命しました宮達でございます。

私は不動産鑑定士という仕事をしておりまして、どちらかというとB to B、もしくは、公共に関わる仕事が多いです。ですから、民間ということになりますと、多少、心もとないところではございますが、住まいの協議会に当たりましては市営住宅の家賃の設定等に関わらせていただいております。

市営住宅をターゲットにした頭でいたのですけれども、この先は民間ということなので、改めて、深い議論ができるように森部会長をお助けしながら進めさせていただきたいと思っております。

よろしく願いいたします。

○森部会長　宮達副部会長、ありがとうございました。

〔副部会長は所定の席に着く〕

○森部会長　引き続き、審議事項を進めさせていただきます。

（2）の第1回住まいの協議会の振り返り、（3）の現計画策定時の住まいの協議会における委員意見、（4）の民間住宅を取り巻く状況と今後の課題という審議事項が上げられています。

これらに関して、相互に関係する内容も多々ありますので、説明の情報量が多くなりますけれども、事務局より、資料に基づいて（2）から（4）を一括して説明させていただきたいと思っております。

どうぞよろしく願いいたします。

○事務局（西山住宅企画係長）　スクリーン、またはお手元の資料4のいずれかをご覧ください

い。

最初に、2週間前の住まいの協議会について簡単に振り返りたいと思います。

まず、本日を含めた今後のスケジュールについてです。

本日の第1回部会の議題は、今後の課題としまして、先日の協議会なども踏まえながら、民間住宅に関して皆様がお気づきの点などをお話いただければと考えております。

次の民間部会の論点につきましても、先日の協議会の再確認になりますけれども、住宅施策全般や民間住宅のそれぞれに関して、六つのテーマや論点を想定しております。

先日の第1回協議会の議事録については現在作成中で、作成次第、委員のご確認の進めたいと思いますが、スクリーンには、協議会でいただいたご意見のうち、住宅施策全般に関するものをグループ分けしたものを記載しております。

意見の概要を振り返りますと、一つ目の住宅マスタープランの在り方については、結果に至った構造の理解が大切、現計画に基づく取組のレビュー、振り返りが必要というご意見、二つ目の住み続けられる住宅・住環境の方向性に関しては、建設費高騰によりファミリー向けの賃貸住宅の選択が増えていくというご意見、三つ目の住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットに関しては、官民によるセーフティネット施策の取組が必要、住宅セーフティネット法が改正されたが、依然、大家さんの負担が大きい、家賃も高くなって住みにくくなっているなどのご意見をいただきました。

こちらのスライドは、主に民間住宅に関するご意見です。

一つ目の住宅確保要配慮者については、高齢者や障がい者など、民間賃貸の入居を敬遠されやすい方の増加を踏まえて市営住宅と民間賃貸のバランスを考慮すべき、二つ目の住宅の質の確保については、賃貸用空き家の利活用イメージ、利用目的のない戸建ての空き家はコンサルティングが必要、部分的であってもバリアフリーなどのリフォームがされるとニーズがあって空き家の利活用が進むなどのご意見をいただきました。三つ目の経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保ですが、物価高騰もあって、民間賃貸を選択する人、あえて家を所有しない人などもいるなど、民間賃貸住宅の役割が大きくなっていくなどのご意見をいただきました。

なお、お手元に配付した資料5は、当日にホワイトボードに板書した内容をデータで再現した内容となっておりますので、後ほどご確認いただければと存じます。

次に、前回の協議会で部会長からもご意見がありましたけれども、現行の住マス策定に当たり、当時、住まいの協議会で委員の皆様からいただいたご意見を踏まえた取組状況についてです。

スクリーンには、当時の委員の皆様からいただいた意見のうち、民間住宅に関連する意見の概要を示しますが、これよりももう少し詳しいご意見と市の取組をA3判の資料6に示していますので、そちらでご説明したいと思っております。

左にA、B、Cと書いているのは、当時、委員の皆様からいただいたご意見をグループごとに整理したものでして、その右に取組状況として対応する住宅マスタープランの該当箇所や具体的な取組を示しております。

市営住宅に関する内容も含むものですが、民間住宅に関する部分を中心にご説明いたしますと、Aの住まいとインフラ・都市計画との関係や連携については、取組状況のように関連する都市マス等と相互連携させながら取り組んでいます。

Bの計画の前提となる人口動態等に関しては、将来的な人口減少を見込んだ上で現計画を策定しております。

Cの住宅確保要配慮者・居住支援については、C1の高齢者を年齢で区分せず議論すべき、C2以降のあんしん賃貸支援事業に関するご意見をいただきました。また、C7の老人ホームなどの住宅情報の提供についてもご意見をいただいています。これらのご意見に対しては、その右に示すように、住宅セーフティネット法に基づく居住支援協議会を設立し、日々、相談窓口等を通じて住まいの情報提供などに取り組んでいただいております。また、C8の情報提供の方法として、ホームページに加え、住まい情報冊子など、アナログな情報提供が必要、C10のところに書いているように、相談機関等の横断的な連携を図ることで生活困窮や障がい者の相談窓口などとの意見交換なども通じた連携体制づくりを進めているところです。

こうした取組の一方で、前回の親会でもお話ししましたが、単身高齢者をはじめとする要配慮者が増加しており、今後も増える見込みであることから、これらの状況を踏まえて今後の施策の方向性を考える必要があると考えております。

その下のDの市営住宅の総量の抑制とその前提としての民間賃貸住宅との役割分担については、D4の収入、借入れの関係から市住の入居者を民間賃貸住宅で受け入れることは難しい、D5の市営住宅から民賃に移っていただく場合のマッチングなどについてのご意見もありました。

その下のEの関係は市営住宅関連なので、飛ばしていただき、裏面にお進みください。

Hのサービスつき高齢者向け住宅に関することについては、H1にあるように、供給目標についての発言がありましたけれども、北海道が策定する居住安定促進計画に示す全道の目標と協調しながら取組を進めているところです。

Jの良好な住宅ストックの形成に向けた取組に関することについては、J1の住宅エコリフォーム補助事業に関しては、賃貸住宅における制度活用の促進に向けてより使いやすいように要件の緩和等を行ってございます。また、J4ですが、大きな戸建てに空き家があっても、子育て世帯の世帯規模が縮小していることから、そのミスマッチが活用のハードルとなっているという意見もありました。

Lの空き家の活用に関することについては、住宅だけでなく、福祉などの活用も必要との意見をいただき、その右に示すように、建蔽率の緩和や補助事業など、空き家の活用を促していますが、世帯数の増加を上回る住宅供給が進んでいることで新たな空き家も生まれている状況です。

Mの地域コミュニティの活性化に関することについては、M1の高齢化が進み、空き家が増える、町内会にて支援が必要との意見もいただきました。令和4年に策定した町内会条例では、町内会のほか、建設会社や管理会社などのご協力を得て町内会への住民の加入を促すこととされ、そのような団体と連携した取組を進めているところです。

このほか、Nに示すように、施策を進める際の情報提供などのご意見もいただきました。いずれも、右の欄に示したように、現行の住マスに位置づけて一つ一つの取組を進めている状況です。

続いて、A3判の資料7をご覧ください。

こちらは先日の協議会でも参考資料という形でお配りしたのですが、先ほど説明した資料6の取組状況に関する具体的な事業を右側の主な取組状況に記載しております。

例えば、基本目標1の基本方針1の①には、要配慮者に向けた取組として、先ほども少しお話ししましたが、相談窓口の開設、ガイドブックの作成の取組などをやっております。その下の②は、サービスつき住宅の関係の取組なども記載しております。

裏面に飛んでいただきますと、基本目標2の良質な住宅ストックの形成及び将来世代への継承に向けた取組としまして、右のほうを見ていただきますと、札幌版次世代住宅の普及やエコリフォーム、耐震化の支援、さらに、その下には、分譲マンションに関連する取組として、管理の適正化に向けた管理計画の認定やアドバイザー派遣など、現住マスの計画期間に取り組んだ新たな取組も記載しております。

ほかにも、資料に記載する主な取組を通じて一定の成果が得られたものも多いですが、民間住宅を取り巻く状況の変化などにより課題として残るものもございます。

そのポイント等についてはスクリーンに戻ってご説明させていただきます。

行ったり来たりで申し訳ございませんが、スクリーンかお手元の資料の12ページをご覧ください。

民間住宅を取り巻く状況と今後の課題について、前回の協議会でもご説明した内容と一部重なりますが、課題感を含めて改めてご説明します。

こちらは、先日も説明した札幌市居住支援協議会における住宅セーフティネットの取組ですが、スクリーンの右の吹き出しに示すように、大家さん向けの補助事業のうち、家賃債務保証に関する補助事業は令和2年から、見守り機器は令和3年からそれぞれ行っておりますが、債務保証については補助実績がない状況です。

その下に示す相談窓口のみな住まいる札幌について、補足の説明をさせていただきますと、

左の円グラフの濃い緑色で示すように、4分の3が住み替え先を探す相談でして、相談者の大半が60歳以上となっています。住み替え理由は、将来に対する不安が最も多く、右下に住み替え先の希望家賃帯がありますけれども、5万円以下を希望する方が半数を占めるような状況となっています。

このような賃貸住宅への入居を希望する要配慮者に対する賃貸住宅のオーナーの意識としては、全国調査や過去の市内で行った調査においても一定の拒否感が確認されています。

資料の下方に書いているご意見は、昨年、大家さんと意見交換した際のものの一部ですが、同様に、要配慮者に対する拒否感のほか、高齢者などの入居を拒まないセーフティネット住宅の登録に対しても、大家さんがリスクを背負う制度である、面積要件が厳しい等の意見をいただきました。

なお、冒頭で説明がありましたけれども、現在、宅建協会さんの協力を得て大家さん向けにアンケートを実施しているところです。

このような大家さんのご意見、あるいは、ご心配に対応する制度としまして、今年10月に施行された改正住宅セーフティネット法に基づく居住サポート住宅の認定制度がございます。

先日、協議会で高橋委員からも関連するお話をいただいたところですが、イラストのとおり、大家さんと生活支援等を行う居住支援法人が連携して要配慮者の安否確認や見守りを行うことで入居者の生活支援や大家さんの負担軽減を図る制度となっております。

居住サポート住宅は、午前中に確認したところ、現在、全国で14件の認定があります。市内においても、先日、道内初の認定住宅ができました。

また、先ほど、規模要件が厳しいという大家さんの声があると話しましたがけれども、今回のセーフティネット法改正により、既存住宅に限り、住宅の面積要件が従来の25平米から18平米に緩和されております。面積要件や一部の設備要件は自治体が賃貸住宅供給促進計画を定めることで可能ですが、既存住宅の活用を促すため、法律により要件が緩和されたところです。

この面積要件の緩和により登録可能となった18平米から25平米の賃貸住宅は、円グラフで示すように約1割、4万戸程度があると考えられます。なお、1年間に新築される住宅のうち、緑色で示すのが賃貸住宅ですけれども、1万戸ほどについての面積要件は従来の25平米のままとなっております。

加えて、民間賃貸住宅の入居者に着目しますと、円グラフで示すように60歳以上が増えておりまして、直近で4分の1を占めるような状況になっています。

家賃水準について、先ほど、みな住まいる札幌の相談者の方が5万円以下を希望するとお話ししました。床面積30平米未満、かつ、単身世帯の最低居住水準を満たす規模であれば5万円以下が一定数ありますが、床面積が大きくなるとそのような家賃帯の住宅は減っている状況です。

加えて、下の表は世帯年収別の家賃のここ10年間の変化を示していますけれども、昨今の物価高なども影響して、特に低額所得世帯ほど家賃の振れ幅が大きくなっていることが確認できます。

次に、賃貸住宅を含む住宅全体の性能に関してですが、先日の協議会ではこちらの資料をお示ししておりました。

この図は市内の住宅ストックの概況ですが、人が住んでいる住宅のうち、民間住宅は90万戸ございまして、そのうち、真ん中の薄いオレンジ色で示す共同住宅の民間借家が3分の1と最多で、その次に多いのが左側の濃い緑色の戸建ての持ち家となっております。

こちらは、住宅ストックの性能のうち、バリアフリーに着目した資料ですが、赤色の枠で囲った2か所以上の手すりの設置または屋内に段差のない一定のバリアフリー化に着目すると、棒グラフのオレンジ色の借家や共同住宅の性能が持ち家や戸建て住宅に比べて劣っている状況が確認できます。また、省エネ設備についても同様に持ち家が優勢となっております。

右下の円グラフで示した耐震性能については、戸建ての5分の1が耐震性が確認されない状況となっております。

次の上の図では、住宅ストックのうちリフォームを実施した持ち家を青色の棒グラフで示しておりまして、約3割がリフォームを行っている状況です。

また、札幌市では、リフォームの支援策として、下の図のように、住宅エコリフォーム補助

事業を通じた省エネ改修、バリアフリー改修の支援のほか、再掲ですが、高断熱・高气密住宅の普及高断熱高气密住宅の普及に向けては、新築住宅にはスライドの上の札幌版次世代住宅への補助、集合住宅にはスライドの下のコンサル派遣や改修費補助を通じた支援をしております。

空き家についても協議会で資料を示しましたが、資料のスライドの右上に空き家の普及の状態を示した表を追加しました。賃貸用空き家やその他空き家は、いずれも普及なしが大半となっております。住宅をそのまま、あるいは、少し手を加えることで活用可能なストックが相当数あることが推察されます。

先日の協議会ではこのスライドで中古住宅の流通が増えている旨を説明しましたが、このような空き家の現状の背景には、建設費の高騰など、経済的な要因も影響しているものと推測されます。

最後に、世帯と住宅の関係である居住水準についてです。

上の図は、子育て世帯や高齢世帯の居住水準の達成率を示します。四角の囲みから外れている左側が居住水準を達成していない世帯で、4人世帯の子育て世帯の約1割が最低居住水準である50平米に達していません。

住宅規模を示す棒グラフだけを見ていただくと、子育て世帯と高齢夫婦世帯は似たような分布になっておりますが、世帯人数が違うことから、居住水準の面からは、ほぼ達成している高齢夫婦に比べて子育て世帯は厳しい状況にあることが確認できます。

一番下の表は、前回の協議会でも少しお話ししましたが、30代以下の世帯の土地や建物、住宅に対する所有意識の国で行っている調査です。1990年代は8割ぐらいが土地や建物を所有したいと言っていたのですが、最近は5割程度まで減っており、その一方、賃貸で構わない、分からないと答えている若者が増えている状況です。

上の図は持ち家や借家に住む世帯主の年齢を示しておりますが、先ほどの意識が反映されておりまして、持ち家一戸建ては6割が60代で、その下のマンション、民賃と比べてどうしても高齢に偏ってしまいます。

下のグラフは今後の住み替え希望についてですが、赤色で囲った子育て世帯の4割が借家から借家への住み替えとなっており、社会から持ち家という希望は8%にとどまっております。

高齢世帯のオレンジ色で囲っている持ち家から借家を希望する方が2割ありまして、持ち家を希望する子育て世帯とこの層をマッチングできれば、ストックの活用と居住水準の確保を両立できるものと考えますが、先ほど現計画策定時の委員のご意見にもありましたように、大きな戸建てと子育て世帯の規模のミスマッチをクリアする必要があるかと思えます。

昔は、住宅すごろくと象徴されたように、持ち家施策を通じて子育て世帯の住まいの問題を解決してきた経緯がございますが、様々な背景や理由があって住まいに対する価値観や意識の変容が推察されるものと考えております。

また、これも冒頭にお話ししましたが、子育て世帯向けのアンケートを現在やっております。その結果については次回の部会で速報をご報告できるかなと考えております。

このような状況を踏まえ、今回、民間住宅部会で中心にご議論をいただきたい論点についてです。

親会の内容をスクリーンに再掲してございますが、先日の協議会で説明した内容に今ほど説明した内容を赤色の字で補足しております。

一つ目のテーマである住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用に向けては、改正住宅セーフティネット法による居住サポート住宅などの制度の活用を含め、オーナーが要配慮者を受け入れやすい環境づくりや空き室を含む賃貸住宅の活用を促すためのセーフティネット住宅などの登録しやすい環境づくりについて、二つ目の住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進に向けては、子育て世帯などの住まいを求める層が必要とする性能や質の確保、向上のほか、向上させた住宅性能の適切な評価を通じて流通や活用につなげていくために必要なこと、三つ目の経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保に向けては、子育て世帯や高齢持ち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て、持ち家、借家、新築住宅、既存住宅にかかわらず、世帯のライフステージやライフスタイルに応じた住まいの選択の支援に向けてどうあるべきか、それぞれご議論をいただけると幸いです。

少し長くなりましたが、ご審議に当たっての事務局からの説明は以上です。

○森部会長 非常に丁寧にご説明をいただきましたし、これまでの過去の議論及びデータからどういふことが見えるのかについても説明していただいたと思います。しかしながら、非常に情報量が多いので、これからの議論も段階に分けて進めさせていただきたいと思います。

まず初めに、今、事務局からご説明いただいた資料について、この図がよく分からないということでも構わないので、資料についての確認、質問をお受けしたいと思います。

もしありましたら遠慮なく出していただきたいと思います、いかがでしょうか。

○宮達副部会長 資料が本当にたくさんありまして、内容的なものについてはまだ深まっていないのですけれども、感想です。

私は不動産に関わる仕事をしているのですが、建物は一回建つと利用期間が長いのです。先ほど、腐朽しているかどうかというデータもありましたけれども、十分に使える状態で、長い間、建物は存在していくのですけれども、人間の社会はどんどん変わっていきますから、今の課題、これからやろうとして議論しようとしていることはどういう時間軸なのでしょう。

今の課題を現状で解消していくことと、これから起きる問題をこれから住宅をどうつくっていくかで解消していくという二つの視点がないと、ボリュームが多いものだから、いつまでたっても今の課題を解消することだけで終わってしまうような気がするのです。

多分、今の問題点は相当多いと思います。それをここで議論すると、本当に今の問題を解決するだけで終わってしまって時間がたってしまうと思います。市として、将来についてどういうイメージを持って、それに対してどういう解決策があるのか、もしくは、どういうサジェスションが欲しい、どういう視点で物を考えてほしいとこちらに願っているのかが分かりにくかったです。今の課題にどう対応するかは分かりましたが、将来的なことは分かりにくかったです。

例えば、人口構造はこれから変わりますよね。10年たったら私は80歳近くなるわけで、25年たったら死んでいるかもしれません。その短いスパンの中で今いる人をどうやって助けるのかもそうですが、今、小学生や大学生の子が30歳ぐらいになって家を持つときにどういう社会になっていて、それに対して今からどういう準備ができるのかが住まいを考えるという意味では大変重要だと思うのです。

将来に向けたものが足りていないのではないかなと思うのですが、市の中ではどうなのでしょう。

○森部会長 冒頭からへビーなご意見ですが、事務局から何かありましたらお願いします。

○事務局（西山住宅企画係長） 中長期的なもの、将来的なものにつきましては、前回の親会で説明したときのパワーポイントでは、ご存じのとおり、人口が既に減っていて、世帯数ももうちょっとすると減っていく中で、これまでとは全然違う状況が生まれてくると考えています。

例えば、空き家の数がどんどん増えていきますけれども、そのトレンドは世帯数が減っていくともっと増えていく中で、ただ空き家にしておくのがいいわけではないはずなので、その空き家をどう使っていくか、今の課題でもあるかもしれませんが、今後、将来に向けて考えていかなければいけないなと思っています。

加えて、賃貸でも住宅を確保しづらい住宅確保要配慮者の方は先ほどの説明のとおり一定数いますし、高齢者も増えていきますので、そういったところのミスマッチが今後もより一層増えていくことを想定しています。

今の課題でもあるかもしれませんが、今後、10年、20年がたつとそのあたりがもっときつくなっていくのではないかなと思っています。

○森部会長 総じて予想推計はなかなか難しく、外れることは結構あります。人口減少などの大づかみの将来イメージは、一定程度、理解はできていると思いますが、そこからさらに具体的な詳細な想定は誰もが不可能なゾーンに入ってくると思います。

そこで、今、副部会長からご意見があったように、この部会では、皆様の日頃のご経験から、恐らくこういうことになっていくのではないかな、現在直面している課題がこんな形で深刻になるのではないかなということをお互いながらご意見をいただくことがすごく重要になると思っています。例えば、高齢化率もピークアウトしていき、お年寄りの比率がそんなに上がらなくなってくる時がいずれは来ると一般には言われていますけれども、皆さんのご経験に基づいてその先の読み方みたいなものをご発言いただけるといいかなと思っています。

ほかにございせんか。

(「なし」と発言する者あり)

○森部会長 それでは、先に進めさせていただきますので、途中で出てきましたら、その都度、確認していただければと思います。

審議は(2)から(4)までですのですけれども、二つに分割させていただきます。

まず、(2)の第1回住まいの協議会の振り返りについての確認等を一つ目として進めさせていただきます。その後、(3)の現計画策定時の住まいの協議会における意見委員意見と(4)の民間住宅を取り巻く状況と今後の課題について、資料の説明を踏まえて、最後に表示していただいた31ページの民間住宅に関することの論点のテーマごとに意見交換をさせていただきますと思います。

審議事項ごとに区切ると話しづらい気がするので、そのように進めさせていただきます。

それではまず、(2)の第1回住まいの協議会の振り返りについて、何かご確認がありましたらお願いいたします。

(「なし」と発言する者あり)

○森部会長 それでは、進めさせていただきます。

審議の(3)と(4)について、今表示していただいているテーマに沿って進めさせていただきます。

まず、テーマ1の住宅確保要配慮者の住まいとしての民間賃貸住宅の活用についてです。

論点としましては、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、賃貸人の協力を得ながら、空き家を含めた民間住宅を活用していくために必要な取組は何かということで、赤色の文字では改正住宅セーフティネット法によって創設された制度の活用などが書かれております。

これに関して皆様方のご意見をいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

○新田委員 二つあります。

スライドの13ページの居住確保を促進する補助事業の中で、新たに始まった二つの事業はどのようなものなのでしょうか。また、補助実績なしというのは、結局、ニーズがなかったということなのか、どういふ原因だと分析されているのでしょうか。今、議論するとすれば、その話が前提だと思いますので、伺います。

もう一つは、スライドの16ページは始まったばかりですので、まさにセーフティネット住宅を促進していくための新しい取組だと思うのですが、このあたりの反応といいますか、動きは札幌市ではどうなのか、伺います。

○森部会長 今のご質問に事務局から回答をいただき、それにまたご意見をいただこうと思います。

○事務局(西山住宅企画係長) まず、上に補助実績なしと書いている補助事業についてです。

二つありまして、上のほうの家賃債務保証料等補助事業は、賃貸住宅に入居されるときに家賃の支払いを担保する保証料を大家さんに払うことが最近は多くなってきていると思いますけれども、そこにかかる費用を補助するのが上の補助事業です。「等」と書いてあるのですけれども、家賃債務保証料以外に残置物の関係にも払えるようなメニューとなっていて、5年間ぐらいやっているのですけれども、補助実績はない状況です。

下の見守り機器設置補助は、何かあったときに連絡する見守り機器の設置費補助でして、これについては、制度ができた当初は高橋委員などのご協力をいただいて幾つかつけていただいた実績はあるのですけれども、最近では芳しくありません。

ただ、次の質問に関連してきますけれども、最近ではサポート住宅での見守りが要件になっている関係で引き合いが少しずつ出てきていると考えています。右のポンチ絵の真ん中にICTによる安否確認、訪問等による見守りとありますけれども、数は限定的ではあるものの、この安否確認の関係で補助事業を使っていたいただいております。

なぜ分析に使われないのかについては、昨年、大家さんと意見交換をする機会がございまして、その場でストレートになぜ使いにくいのですかと聞いたところ、結局、補助金をもらっても大家さんにとってメリットがないということでした。結局、かかる費用の一部を補助してくれるかもしれないけれども、大家としてもらえるお金が増えるわけでもないし、何なら事務手続をする分だけ大変になるとのことです。不動産屋はいろいろな事務が大量にあって忙しい中

で、その事務処理をするのも大変だというお話をいただき、なるほどという思いを持った記憶がございます。

○高橋委員 私は札幌市居住支援協議会に参加していて、札幌市と同じような形をやっていて、見守り機器の設置について、令和3年に100台ぐらいをつけさせたのですけれども、今おっしゃったように、オーナー側、あるいは、管理会社にとって設置するための申請書の負荷が増えるのです。高齢者など、ハンデのある方たちを入居させて、そういうものがあることよって助けることが可能なのだけれども、オーナーにとっても、管理会社にとっても非常に煩雑だということです。

あわせて、16ページの居住サポート住宅も、今年、私どもの協会で全道6か所でこの制度について説明して反応を見たのですけれども、オーナーの反応は非常に悪いです。助成をしたらオーナーはやってくれるのだろうという机上の論理です。しかし、その申請は非常に面倒くさいです。例えば、登録をするにしても、慣れない人だったら1件につき1時間がかかります。ベテランでも1件につき30分ぐらいかかります。

そういう意味では、政府の考えることはしゃくし定規なので、もう少しシンプルにやったほうがいいと思います。

○新田委員 それによって入居したい方が増えるというメリットはないのですか。

○事務局（西山住宅企画係長） これで言うと、見守りがついてくるので、そういったおうちに住みたいというニーズは一定程度あると思うのですけれども、この制度ができた背景は、むしろ大家さんが高齢の方が入ると何かあったときのことをご懸念されるということで、居住支援法人やそういうサービスの担い手と連携して大家さんのご不安を少しでも解消したいという思いからなのです。

もちろん、サービス付きの住宅は、高齢者向けの限定ではあるものの、もともとあるので、そういったニーズは高齢者以外でもあるのかなという気はしていますが、制度的には、むしろ大家さんにどう受け入れてもらえるかという趣旨でつくっています。

○高橋委員 普及するための広報活動が不足しているような気がします。

一度、札幌の広報紙に居住支援の札幌の制度を載せてくださいと言って、すごく抵抗があったのですけれども、載せてくれました。これを伝える手段ももう少し多角的に考えたほうがいいと思います。

○森部会長 とても大事なお話で、私も勉強になりました。

私の認識では、住まいに苦勞されている居住者の視点に立って居住環境を整えていくというのは、本位であるべきだし、大事なことだと思います。しかし、先ほど事務局からご説明があったように、大家さんが受け入れやすくと言っていながら、ベースは住んでいる人にとってのメリットの話になっていて、そもそも根本的に大家さんが抱えているリスクの解消にはつながっていないのです。

住む側からすると見守りがついたらいよいよねという話になるのですけれども、大家さんからすると、ストレートに言うにご年配の方が住むこと自体にリスクを感じておられるのです。大家さん側のリスクをどう解消するかということで行くと、外れではないのですけれども、核心に入ってくるような制度、取組までは至っていないことが一つの課題になっていると思います。

○高橋委員 オーナーの立場からそうおっしゃったのですけれども、管理会社の立場から言うと、収益が上がらないのに余分な仕事ばかり増えるので、拒否反応が起きるのです。それが正直な話です。

○新田委員 空き家になっているよりは入ってもらったほうがいいと思うのですけれども、そうはならないのですか。

○森部会長 そこがリスクとの兼ね合いなのです。

リスクというのはいい言葉ではないけれども、大家さん側からしたら、入っていただくのはいいいけれども、どうせ入っていただくのであれば、自分が不安にならない方々に入っていただきたいというところがベースとしてあるのかと思います。そこに先ほどの手間みたいな話が関わってきたときに、そこまでしてもみたくないものがあるのかもしれない。

今、事務局が話を聞きに行かれたとおっしゃっていましたが、実態をちゃんと把握し

ていくための地道な情報収集がかなり必要になってくると思います。

この制度も、空いているよりは入ったほうがいいでしょうというスタートラインだと思うのですが、そこまでいっていないということは、そこに何かがあるということなのだろうと思います。

○高橋委員 札幌市居住支援協議会で、オーナーと管理会社とのミーティングをしたことがあります。そうすると、高齢者を入れることによって、死亡、いわゆる残置物の問題、相続権の問題があるわけです。ようやく居住サポート住宅が進んで、入居前にいろいろな契約書を交わすことになるのですが、入居する前に、あなたは死にますから、残置物はこういうふう片づけますと言われても、素直にサインできるものではないのです。

空いているのだから入ってくればいいでしょうという論理ではなく、それなら放っておいてもいい、面倒くさいから、あるいは、子どもが継ぐときに面倒くさいことはやらせたくないなど、もろもろのことが原因になってこの制度がなかなか進んでいないのだと思います。全国で14件しかないというのは、そういうことだと思います。そのハンデが非常に大きいことが大きな問題かなと思っています。

○森部会長 ほかの委員から、今の関連でも結構ですし、切り口を変えていただいても結構ですので、もし何かあればお願いします。

○松前委員 今、高橋委員がおっしゃっていたように、私たちも相談を受けますし、よく分かります。

サポート住宅は、今、札幌で1件なのです。居住支援協議会にはサポート住宅ができる前から一生懸命やっていたのですが、私もそこの方とお話をしてお願いしますという中で、見守りが必要です、高齢者であれば介護につなげるような形を取りたいのですという条件というか、そういう方向に持っていくと言われたときに、それが必要な人であればいいのですけれども、そうではない方も中には多くいらっしゃるのです。そうすると、料金的にもいいし、見学していいなと思っても、その縛りがあることで、やっぱりやめるわと言う方がいらっしゃるのです。

居住サポート住宅はすごくいいように見えるのですが、私は紹介しにくいなという印象を受けています。そこには紹介できないというか、回していけないです。もう少し一人一人のニーズに応じたような形で、緩くと言ったらおかしいのですが、そういう形に持ってってもらいたいと思います。

また、今まであった中で、お客様が住宅を見学して、管理者もオーケーで、契約に行きます、よかったですという電話がお客様から来たのに、その後オーナーから電話が来てどういうわけか断られたという話は何件かありました。なぜかは教えてくれませんが、全部決まったのにオーナーから断られましたということがありました。緊急連絡先はあった方だったので、よかったねということだったのですが、そこで崩れたので、私たちも理解できなかったです。

○森部会長 非常に重要なリアリティーのある情報をありがとうございます。

改めて、住まいのことは居住者本位で考えなければいけないのですけれども、オーナー側、協力をいただく側がしやすい、もっとストレートに言うとメリットがある形に持っていくためには、今、はなからたたかれていますけれども、今のやり方に既に課題が見えているということです。その課題をどうベターにしていくか、少しでもよりよい方向に持っていくのかが今後の一つのキーポイントになるということが今の短いディスカッションの中で分かりましたので、非常に生産的だったと思います。

テーマ1について、ほかにございませぬか。

(「なし」と発言する者あり)

○森部会長 それでは次に、テーマ2の住宅の質の確保と空き家を含めた円滑な流通・活用の促進についてです。

既存ストックの活用や空き家の適正管理ということがありますが、赤文字のところでは、子育て世帯など住宅を求める層が必要とする性能、質の確保、向上、住宅流通、活用を前提とした住宅性能の適切な評価ということです。

テーマ2に関して、ご意見、ご感想、ご経験がありましたら、ぜひお願いいたします。

○宮達副部長 既存住宅ストック活用は10年ほど前から始まっています、私は、国交省

の補助事業の既存住宅流通促進協議会に参加していました。

流通という言い方ですと、オーナーや間に入った業者には流通の中でも利益が生まれているのです。単純に、これを使えば、いい建物にも生まれ変わって住む人も大変よくなるはずなのだけれども、なぜかうまく流れないのですね。それには似たような要因がありまして、手続きに時間がかかったり、いろいろな申出をしなければいけなかったり、間に入った業者がいろいろな意味で敬遠されることが結構多いのです。

本来ならば、自分が買おうと思っていた住宅をリフォームして、いいものに変えて、ファイナンスもついて、性能評価もしてくれて、場合によっては評価も高まって、次に使う人にも高く売れるよというのが流れなのですけれども、それが実現しないのは仲介というものが流通に入ってきてしまうからです。買取り再販など、業者が買ってリフォームして売るのはうまくいくのです。しかし、そういうことになったときに持っている人はどうやるかという、業者に売るしか方法はなくて、買いたくても、自分で直そうと思っても、そういう物件がなかなか生まれてこないのが現実なのです。

10年ぐらいたって、今はどう動いているのかということ、買取り再販というか、空き家を買ってそっくりリフォームして、日本には非常に優良な住宅が多いから、骨格はしっかりしているので、新品同様に買うのですけれども、間の業者に利益がかなり入っていて、思ったほど安く買えるわけではないのです。自分でやったほうがはるかに安くできるのだけれども、なぜかこれが前に進まないということを実際にやってみて感じます。

なぜなのかと言われると、業者がうまく利益を得られるようなシステムがあればどんどん広げてくれるのですけれども、自分の利益がそれほど動かないとなると、あまり動いてくれないのが現実なので、これから進める上でも、どこに利益が落ちるのかを見ながら進めていかないと、うまくいかないような気がしてなりません。

○森部会長 今ご発言されていた中にもありましたし、先ほどもありましたが、住まい手の視点とオーナーや業者の視点といったときに、業者にとってはメリットがないと動きづらいのです。メリットというともうけになってくると思うのですけれども、もうけを考えるとマージン的に価格転嫁されていきますよね。そのとき、結局、エンドユーザーの居住者からすると、先ほどお話がありましたように、新築で買おうが、中古で買おうが、価格にそんなに差が出てこなくなったりします。

また、テーマ3にも絡むのですけれども、今の経済情勢でいくと、中古といえども、全然手が届かないゾーンに行っています。ここは、すぐに解決できるアイデアも何も私自身は持ち合わせていないのですけれども、考えるべきところかと思えます。

前回の見直しのときに僕はアフォーダブルという言葉を頻繁に使っていたのですけれども、手の届きやすいところにどう持っていくのか、手の届きやすいところに持っていくために、例えば、補助的なものがどこに刺さるといいのか、既存の制度や今運用している課題に踏み込んだ分析が必要なのだろうと思えます。

いろいろな団体や業者に協力を願うと、それが価格として反映されてエンドユーザーに行くのです。そこは注意しないといけないところだということは確認できていると思えます。

ほかにございませんか。

テーマ3は、親会するときも皆さんが発言されていたところです。

19ページの左下の低所得の収入の方ほど家賃の開きがあるというのは、そうだろうと思っていたところです。

前回の2018年から、より一層、経済的な要因が住まいの選択に影響を及ぼしてきている、強さが増してきているのだろうと私も思っています。

前回の親会で若い人たちが持ち家を欲しがらないという発言もあり、データもあったと思うのですけれども、これは、持ち家を欲しがらないのか、持てないのかという話もあると思うのです。意識的な意味で持とうとしないのかということ。持てないというのは、そもそもお金が届かなくて持てないというか、持つこと自体が別の意味のリスクになるということですね。

また、左下の借家の1か月の家賃の状況から推察するに、先ほどどこかで賃貸から持ち家に替わることができないということが出ていたと思うのですけれども、多分、お金がたまらない

のだと思うのです。家賃をばんばん払っていて頭金も出ないから移れないということだと思えます。

ですから、2018年のとき以上に経済的な要因が上位に来るといいますか、それでほぼ決まってくるみたいところが強くなってきている時代なのかなと思っています。こうなってくると、できることがないという話にもなるのですが、スライドの31ページに戻っていただいて、3の経済情勢等の変化を踏まえた世帯の状況に応じた居住の確保についてです。

ここに書いてあるとおり、必要なことは何か考えなければいけないのですが、多分、テーマ1とテーマ2にも関わってくると思いますので、皆様方から自由な意見をいただきたいと思えます。

○高橋委員 この30年間、給料が上がっていないので、賃貸で我慢せざるを得ないのです。持ち家を持って土地の価格は上がらないです。普通ですと、30年がたてば土地は上がっているのに、家屋は朽ちても建て替えることが可能なわけです。例えば、30年ローンでも、土地が上がった分だけ、それを担保にして家をつくることも可能なのです。

私は団塊世代で昭和22年の生まれなので、働けば働くほど幾らでも給料が上がった青春時代だったのですが、今の50代以下の若い人が賃貸に住んでいるというのは致し方ないのかなという感じを持っています。

また、管理会社の立場から言っても、賃貸で絶えず新しい物件に入れるからそちらのほうが良いというトレンドもあるような気がします。

○森部会長 皆さんも共感するところだと思います。世界の中で見ても日本だけが収入が上がらないという悲惨な時代になっていると思いますし、おっしゃるとおりだと思います。

○新田委員 給料が上がらない一方で、この10年ぐらいいは地価も建築費もどんどん高騰して、東京だけではなく、札幌でも1億円を超えるマンションが珍しくなくなりました。

私は、北26条の北高校のそばに家を建てて住んでいるのですが、近くに官舎があります。お父さんが公務員で奥さんがパートで子どもが3人いたりすると官舎も狭くなるので、官舎を出て家を買うか、借りるかですが、便利だからあまり遠くには行きたくないとなると、そのレベルで家賃を払ってマンションやアパートを借りようとするれば10万円ぐらいになるし、その金額だとこのエリアで家を買って35年でそれなりの家は難しいという状況になって、悩ましいというお母さんたちの声をよく聞きます。

そうやっているうちに子どもがどんどん大きくなって大学の授業料となってくると、結局、家を買うタイミングがないまま子どもが出ていって最終的には夫婦2人でどこかを借りてということになるのかと思います。

私は職場が江別市なのですが、10年前ぐらいいに新築を建てて子育てをするご家庭に10万円ぐらいを補助して、大麻地区は一時的に人口が増えたのです。子どももまあまあいます。それは、札幌で家を建てられない層が江別で家を建てて補助金をもらってという政策的な流れで、実際に一定程度の効果があったと言われていました。

でも、札幌市ではそういう政策は実態に合わないかなと思うと、中古住宅などを上手く活用して子育て世帯が安定した住宅を確保できるような新しい提案を政策的にできれば、もうちょっと違う流れができるのかなと思います。

官舎に住んでいるお母さんたちのいいなという声をよく聞いているので、そういう希望に応えられるような新たな中古住宅の流通という手があるのではないかなと日々の実感の中で思っていました。

○宮達副部長 給料が上がらなくて若い方は大変だというのは全くそのとおりだと思うのですが、今の若い人たちは、我々の感覚と違うところでいっぱいお金を使ったりするので。

ちょっと面白い事象がありました。コロナ禍のときにリモートワークが増えました。今まで、遠くから会社に行きたくないからといって学生が入るようなワンルームに社会人になっても入っていて、近いからいいのだとやっていた人たちが、リモートだったら自由な時間も増えるし、こんな狭いところになくても、遠くに行ってもいいかもしれないということで急に空室が増えたという事例があるのです。

その空室はどうやって埋めたかという、民泊にバルクで貸したのです。まちの中のいいと

ころは幾らでも回すことができるので、動きさえすれば、まちなかの利用価値は可能性があるわけです。言いたいことは、利用者がどういう意識で建物もしくは暮らしを考えるかが重要なような気がします。

今まで、バブルが崩壊してから全く変わらずワンルームマンションがたくさんできて、世の中も変わらずずっとここにいるのだという感覚からいくと、コロナ禍ですごい社会の変容があって、急に何かが大きく変わるような気がしたのは皆さんも同じだと思うのです。そのときは、戸建ても売れたし、賃貸も少し変わったということは、若い人にも需要の素養はあるのではないかと思います。

そうすると、きっかけが問題です。先ほど部会長からアフォーダブルというお話が出たけれども、今、東京はそれをやろうとしています。土地もマンションも高い東京で手の届く住宅を供給しますというのは相当なインパクトがありますよね。東京はなぜいいかというと、高校授業料無償化など、人を集めることにお金を使っているのです。しかし、こんな高いところに住めないのではないかとこのころに、アフォーダブルとあって、お金を一定額入れて家賃を抑えたり価格を抑えたりして買いやすい、求めやすいものを提供しようということ始めています。そういうものがあると、もっと東京に集まるのではないかと思います。

札幌も同じように、公的資金という言い方はおかしいかもしれませんが、市営住宅をつくる部分の半分でも、借入れでも資本でも構わないのですけれども、少しお金を入れてあげれば、家賃を安くしたり売値を安くしたりできると思うのです。

そういうお金の使い方の方向で将来を考え、市営住宅も含めた住まいの在り方を考えたほうがいいのではないかと思います。

○森部会長 このネタはいろいろ出てきますね。今日発言したいことは全部出していただければと思います。

ほかにございませんか。

○松江委員 勉強不足なところが多々あると思うのですが、私を感じたことです。

住まいの問題は、ライフステージによって誰もが関係する生活の延長線上にあるものではないかと住まいについて勉強する中で考えています。

例えば、進学、就職、結婚、出産などで住まいを選択する機会があると思うのですけれども、今の子育て世帯、若い方たちは、土地に定着するというよりも、どちらかという職場が近い、子育てをここで行っていきたいという利便性を求めているのかなと感じています。

また、その逆の話として、例えば、生活困窮や住宅確保要配慮者は、さらに困り事や課題が多くなってきます。また、先ほどの方たちと比べて住まいの選択肢がすごく少ないのではないかと感じています。これから単身高齢者の増加、少子高齢化ということで、それが顕著になるのではないかと思います。

配慮の必要な方は、自分が住み替えをする際に選択肢がすごく少ないと感じていらっしゃるようなので、なるべくご本人に寄り添った形で選択肢を広げてあげられるように、例えば、窓口などがあればいいのかなと感じながら日頃の支援を行っています。

具体的な解決策ではないですが、私が考えていることを発言させていただきました。

○森部会長 今の発言も含めて、住まいの協議会がどういった方々を見ているかということを確認させていただきたいと思います。

これは、私はいろいろなところで常々言っていることですが、自治体の施策は、ソフトしろ、ハードにしろ、基本的に公的なお金を使ってやることになりますね。それは税金から来ているので、税金を使うことの意義みたいなものが大前提にある話だと思うのです。

ですから、分かりやすく言うと、物すごくお金持ちの方々に税金を投入するというのは意義として成立しづらいところがあります。公的な支援や公的な施策といったときは、助けが必要な方やサポートが必要な方、あるいは、社会的に課題が生じているところを解決するみたいな話になってきます。お金持ちは除外という話をするつもりはないのですけれども、公的機関である札幌市がアクションを起こすということは税金が使われるので、それが必要なところはどこかを認識しながら議論をしていかなければいけないと思いました。

体験に基づいたご発言をいただきまして、ありがとうございます。

ほかにございませんか。

○松前委員 松江委員のお話とほぼ一緒ですが、私たちへの相談は生活困窮者の方が多いのです。今、部長が言われたとおり、札幌市にどこまでサポートしていただけるかがすごく重要だと感じています。

空き家なども、例えば、高齢者の方のニーズ、若い人のニーズ、子育て世帯のニーズに合わせたリフォームに対して、少しでも札幌市から助成があるといいな、そこを消化できるのかなと感じているのです。全部リフォームするのではなく、ニーズに応じたリフォームがあるといいなと私たちの中で話しています。

今、厚労省からサ高住を建てなさいと言われてどんどん建ったのですが、最初の頃とは全然違いまして、元気な高齢者の方が入れないような状況になっています。サ高住の要求としては、要介護を持っている方、危うくは要介護3からお願いしますなど、介護の人を要請してくる感じなので、元気で自立している方、要支援の方が高齢者の住宅に入るのは非常に難しくなってきたので、賃貸住宅をもう少しきちんと考えていかないと大変なことになるのかなと感じています。

もう一つは、居住支援協議会に入っている住宅を紹介してくれるところでは、もちろん安い住宅を紹介してくれるのですが、メンテナンスが悪いという情報もあります。例えば、家賃が安いところは古くて住みづらいというのは分かるのですが、最低限のお掃除や水回りもきちんとしていないところがあるという苦情も入っています。その辺も、管理者やオーナーの方に札幌市からの金銭的サポートがあると、そういう苦情が出てこないのかなと感じています。

○森部会長 前回の2018年のときにサ高住の話も出ていて、その時点でたしか札幌は全国で件数が一番多い自治体で、こんなにばんばんつくっていいのかという話がありました。

また、サ高住は、ある程度自立して生活できる方々に安定的なサービスがつくものでしたが、今ご発言いただいたように実態はそうではなくなってきました。当初、サ高住が念頭に置いていた居住者が入れない実態になってきているのは、制度や仕組みと現状がずれてしまっているということだと思います。

今、最新のデータを出していただいていますね。令和7年も飛び抜けていますね。それは変わっていないということなのですね。

当初、サ高住が想定していた居住者層の方々が入れていないのであれば、別のところに入れなかった方々がここに来ている可能性もあると思うのです。例えば、特養など、いわゆる老人ホームとざくっと言われるような施設系に入れないということがあるかもしれません。

件数が多いところで分析が止まっているのは問題だと思います。これだけ突出していることがいいのか悪いかは別として、札幌市としてちゃんと分析しなければいけないと思います。

もしかしたら、今言ったサ高住にしわ寄せが来ているかもしれないので、その大元が何から来ているのか、データを押さえ、かつ、リアルな声を集めて状況把握したほうがいいのかと改めて思いました。

○松前委員 サ高住は、そこで働く人がいてお給料が発生するので、家賃だけではやっていけないと思うのです。結局、介護が高くなればなるほど介護保険で収入を得られるので、そこでお給料を渡すことができますね。今の介護保険の制度も関係してくるのですけれども、介護度が高いとそれを目いっぱい使うこともできます。

自立の方はほとんどサービスを使わないので、家賃だけで、ある程度の見守りの制度もありますから、そこの方たちのお給料を払うのがまた大変ということで、ある事業所では自立の人は値段を上げますというところも中にはあるのです。

特養は要介護3からなので、要介護1から要介護2までの方がサ高住にとなり、自宅ではなかなか難しい方や認知症の方が流れているのだと思います。

サ高住では、ほとんどが介護サービスを併設しているのです。そこで、そのサービスを使ってください、ケアマネジャーの事務所もつけて、ケアマネジャーを使ってくださいとなっています。とにかく、そういう流れになってきているということがあります。

また、障がい者の要介護1から要介護2の方が特養には入れないので、サ高住で看護師が常駐しているところに入るという流れになっています。

○森部会長 私も非常に勉強になりました。

事務局として仕事が増えるかもしれないのですけれども、札幌市が突出しているのは変わっていないと改めて認識しましたし、それが札幌市、北海道独特のビジネスモデルになっている可能性はあるなと思いました。

例えば、仙台市、京都市、大阪市のサ高住にはどんな方々が住まれていて、サ高住の経営がどういうふうになり立っているのか、今、松前委員がおっしゃったようなことが起こっていないとすれば、もしかしたらそれをカバーできるほかのところも充実しているかもしれないですね。

住まい、居住環境は住宅だと考えがちだと思うのですけれども、いわゆる高齢者福祉施設は病院ではないので、居住環境になってくると思うのです。お年寄りのお住まいということになると連動してくるのではないかと思います。

先ほどのように、ずれている、かすっている、響いていないということが出てこないようにするためには、その辺を押さえておくべきだと思います。

○宮達副部長 お尋ねします。

私も、親の介護で一時期はこういう情報に触れていたのですが、サ高住は高いではなかったと思うのです。サービスも、食べ物も、お風呂も、普通に年金だけをもらって入れるようなレベルではなかったような気がするのですが、今は費用負担が少なく入れるようになっているのですか。

○松前委員 なっていないです。今、年金で入れるようなサ高住は少ないです。すごく高いです。

例えば、在宅でご夫婦で年金で暮らせる状況の中で、在宅は大変になった、家の周りを整理するのも大変になった、サ高住に入りたいというご相談に来るのですが、お2人でサ高住に入居するのは非常に厳しいです。

結局、安いところは介護度が高く、前に新聞でも問題になったのですが、医療でも収入が得られるようなところは10万円ぐらいで住めます。あとは、介護保険と医療でお金を取って職員の方にお給料を渡せるのです。そういう状況です。

○宮達副部長 シニア向けに新しいものが建っていますけれども、お金があつて余裕のある人が入る施設となると、ほかの地域とビジネスモデルが違うといえば、もしかしたら全く違うのかもかもしれませんね。

○松前委員 私が聞いたところでは、例えば、東京ですと、お金を持っている方、富裕層の方が60歳を過ぎて、65歳になって、定年になって元気なうちから入るそうです。北海道にはないのですけれども、健康型のサ高住などがあるのです。そういうところに入って最後まで長くいるパターンが多いので、北海道でそういうところをつくっても入る人はいないと思います。ニーズがないのです。

また、最初にサ高住をどんどん建てた母体がだんだんなくなってきて、本州から大きな母体が北海道に進出してきてそこを受け継ぐということが増えてきているのです。そういうところから来るところは高いです。見学のときに「高いですね」と私が言ったら、「これが普通の値段です」と言われたので、北海道レベルとは違うかなというのがあります。

○森部会長 今、非常に大事なやり取りをしていただいたと思います。

今の議論を踏まえると、先ほどの公的機関としての施策、取組を考えたときに、今のデータやお話からすると、サ高住が整備されているから札幌市はうまくやっているよねという話にならないと思うのです。むしろ、サ高住に入れなかった方がたくさんいて、でも、サービスのサ高住のようなサポートが欲しい方がおられて、そこに対して何を当てていくのかに目を向ける必要があるのですが、その実態やデータがない気がするのです。

今、やり取りをしていただいて、大事な、そこに目を向けなければいけないと思いました。

今まで、サ高住は、制度化されているのもあって、こういうものが出てると高齢者向けにちゃんとやっていますよという説明になりそうな感じがしていたのですけれども、実際はそうではないことが起こっているということが確認できて、非常に勉強になりました。

ほかにございませんか。

○新田委員 登録戸数についてですが、サ高住が始まったばかりの頃は、建てるのに1戸当たり10万円などの補助金が出るからと言って、アパートを建てるぐらいだったらサ高住を建て

ればいいよと言われて、建てたけれども、空いていたり、スタッフが足りなくて入れられないということがあったと聞いていたのです。

これは、実際に100%入っていて入れないのか、それとも、人的な環境などのいろいろな要素で入れないのか、私がイメージするサ高住の話と違ったのですが、その辺はどんなふうにつかんでいらっしゃるのですか。

○松前委員 ほとんど満室のところは、介護度が高くて、24時間看護師が常駐していて、介護が必要な人がたくさんいるというところなんです。そうではなくて、要支援1から要支援2、要介護1ぐらいの人が入っているところは、空いているところが結構増えています。

○森部会長 空いているといっても、それでも高いのですよね。

○松前委員 高いです。下げるといえることではないです。

○森部会長 それでも高いので、手の届く範囲にはないということですね。

また、空いてはいるけれども、経営的に赤字だということでもないのですか。

○松前委員 経営のところまでは分からないです。

○森部会長 新田委員がおっしゃったように、当初、サ高住をばんばん建ててしまえということで札幌圏ではすごかったのです。

先ほど、当初に建てたところから入れ替わっているというお話がありましたが、そうなったときに、経営者的には、一つの会社が複数物件を持っていて、本州にも物件を持っていたら、別に1か所が空いていても経営は成り立ちますよね。そういうところもあるのかなと推測していました。

○松前委員 ミサワホームなどの大きなところが物件をどんと建てて、中は介護事業所に頼んでいるところもあります。そういうところは、母体が大きいので、値段が高いです。

○森部会長 非常にリアリティーのあるレベルで議論ができてるのは非常にすばらしいと思っております。結構盛り上がり時間が消化してきていますが、ほかにございませんか。

次は2月にまた開催されますけれども、今日は、断片的でも結構なので、意見を出していただければと思います。

○新田委員 散漫になったら申し訳ありません。

公的に住宅の今後の方向性を考えるということだと、昔、私が東京に住んでいた頃に豊島区がワンルームは禁止するという条例を出して、ワンルームマンションをこれ以上建てられないという区の方針がありました。また、ところによっては高さ制限があり、タワーマンション禁止などもありました。

住宅マスタープランは、そういうところまで踏み込んだ議論にはならないのですか。

○森部会長 おっしゃるとおりですね。

例えば、今ご指摘があったように、神戸市は中心部にタワマンを建てるなということになっています。ただ、境界ラインの隣の敷地にタワーマンションが建っているという面白いことが起こっています。

関連はしなくはないので、その辺はどんどん出していただければと思います。

○新田委員 どういうところまでが我々に課された課題なのかがイメージしにくいのです。市営住宅でしたら議論の範囲が分かるのですがけれども、こちらは本当に幅広くなってしまっているので、どんなふう考えたらいいのかなということを自分なりにつかもうと思っていました。

例えば、民泊の制限、オーナー不在の分譲住宅なども今後は非常に問題になってくると思っています。そんなことは、市ではなくて、もっと別な話なのかなと思うのですが、民間賃貸というときに頭に浮かぶのは、先ほど言ったとおり私は結構便利なところに住んでいて、外国人の観光客の方や駐車場の車が全部レンタカーという状況を日常的に見ていますが、そういうことに公的な政策として介入する余地はあるのでしょうか。

オーナーがいなくて、分譲住宅を賃貸にしている場合や民泊にしている場合はどんなふう考えたらいいのかと思っていました。

○森部会長 当然、ご意見を出していただいていると思います。民泊の問題は、前回のときの話なのか、空き家対策のときだったのか分からないのですが、しょっちゅう議論している気がします。

民泊自体は、最近、円安や隣国との関係などで振れ幅がすごく大きいと思うのですがけれども、

今も課題は残っていると思います。

今おっしゃられたとおり、民間住宅というと、全部が入ってきてしまいます。先ほど発言させていただいたとおり、我々が考えるのは、幅広くは全部を引っ張っていく話ですけども、札幌市が具体的に施策を持って手を入れるということになると、税金を使うという話の下で考えたときに、社会問題や困っておられる方々が焦点になってくると思います。

一方で、民泊のコントロールが効かなくなり、ごみ出し問題なども出てきて、近隣住民の居住環境が悪化するというのは社会問題的な話になってきますので、私の見解としては全く外す話ではないと思っております。

事務局からご回答があればお願いいたします。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） まず、最初にいただいた分譲マンションに関しては、今、社会問題化しつつありまして、国も動向を非常に気にしているところです。一方で、管理の問題もあり、行政側として全てを把握し切れていない状況もございます。

我々地方自治体としては、現状を把握しながら、どこに問題があるのか、どういうところに行行政が手を当てていくべきなのか、まだ探りを入れている段階です。この部会の中でもいろいろなお意見をいただきながら、今後どういうことをしていくかを考えていく段階です。

○森部会長 前回の策定時の資料にマンションの管理のことが出ていたような気がしたのです。

資料6の裏面のJの良質な住宅ストックの形成に向けた取組に関することのJ3ですね。

築25年以上の分譲マンションが増えていて、管理組合をちゃんと運営、機能させる支援は議論としてありましたね。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 今、管理認定制度をスタートしております。分譲マンションの方によっては、管理自体をどうやっていいかわからない、管理とは何という方もいらっしゃると思いますので、管理をしっかりしてください、話をしっかりしてくださいということから始めるべきだと考えていまして、札幌市としてその認定を順次進めているところです。

○森部会長 民泊は、管理組合が機能していなかったら收拾がつかなくなりますし、管理組合の代表をどうやって選んで、任期がどれぐらいで、何人ぐらいまでというルールが明確化されていなかったら、独裁政権のように1人の方が全部やってしまうこともあるなど、いろいろな問題が出ると思います。

○高橋委員 札幌市は非常にいいことをやっています。

私は、中央区のマンションの理事長をやっているのですがけれども、懇切丁寧に、今、あなたの分譲マンションは何に困っていますか、耐震ですかなど、いろいろな質問が来て、管理に対して非常に役に立っていると思います。

分譲マンションでも、私どものマンションは医大に近いものですから、20%が学生だったのでけれども、今は賃貸マンションが25%ぐらいになっているのです。そうすると、オーナーがそこにいないので、管理のルールづくりが非常に難しくなっていると思っています。

分譲マンションにもいろいろな問題があります。

○森部会長 今、スライドにマンション関連の市の制度を出していただきましたが、こういったことをやっているということですね。いろいろあり過ぎて消化できないような気もしてきました。

おおよそいい感じの時間になりつつありますが、ここでもう一言がありましたらぜひ出していただきたいと思います。

○宮達副部長 最初にお話ししたことに関連するのですが、建物は長い時間にわたっていくということは結構重要だと思うのです。

今、民泊の話が出ましたけれども、札幌で大和ハウスの民泊専用のマンションがこれから2棟建つのです。つまり、所有者は明らかにそこにいません。そういうものがぼんぼん建つような世の中になると、どういうものをつくってもらうかという誘導をして、どこかで押さえておかなければいけないと思います。

民間は、いいところにはばっと来るし、悪くなったらさっと引いてしまうところがあるから、何かを確保するという意味では、民間を活用して公的資金をうまく使って足りないところを補っていくという方向性がどこかで必要ではないかと思うのです。

どこの国だったか忘れちゃったけれども、公営的な住宅を国や自治体が用意して、そこに国民

が住んでいるところもあるようです。そうすると、コミュニティもつくりやすくなりますし、誘導できると思います。

あそこがいいとなると、それを目指しているいろいろな人が投資をし始めるのだけでも、雑多になってしまうと、皆さん、自分の好きなお金の使い方しなくなって興味を失って、家なんかどうでもいいやとなって、だんだんまちが廃れていくのです。

私は札幌っ子ですけれども、子どもの頃から見ると随分と発展しましたね。私自身は、札幌が発展してきたことが誇りで、大好きなわけなのです。だから、これからも発展して行って、札幌が大好きだという市民がどんどん増えていってもらわないことには、札幌自体はよくなりませんし、民間だけに任せていてもこれから先はうまくいかないと思います。

せっかくこれだけ大きくなった札幌のものを利用して、民間をうまく活用して、すばらしいまちをもう一回つくり上げられればいいかなと思っています。

それらを考える今日のような協議会に参加できることはありがたいと思っています。

○森部会長 最後に、私から発言させていただきます。

四つ発言させていただきますが、まとめでも何でもなく、私が言いたいことを言うだけです。

まず一つ目は、先ほどの民泊の話でも意見交換させていただきましたけれども、札幌市が音頭を取っているいろいろな問題をよりよくしていくことに取り組むときに、私は、ベースとしては、学生にもよく言うのですけれども、税金で動いていることを意識しようとしなければならないと思っています。

私は、東日本大震災の復興の仕事をしていましたけれども、被災者の方々の住宅再建に対して税金を投入することには一定の冷静な判断が必要です。例えば、持ち家は私財になってくるので、そこに税金を突っ込むのはかなり問題があります。そういうとき、復興といえども、戸建ての持ち家に対して、こういうことが問題なので、それを解決するために税金を入れるのだという大義名分みたいなものが必要だと思うのです。

復興に関しては、被災者の救済みたいなのところがありますが、民泊に関しても、コントロールが効かなくなってくると、同じ集合住宅に住んでいる方々にとって不快な環境になる、近隣の地域にとってマイナスのことが出てくるなどの問題を生じないようにどういうふうに誘導あるいはコントロールするのかという話になってきます。

私は、このあたりを頭の中に置いておかないと、議論がどんどん発散して何でもありになってくるような気がするのです、そこは意識して議論したいと常々思っています。

あとの三つは、こういう視点が大事なところについてです。

テーマ3の経済情勢のところですが、札幌市に限らず、道も含めて、施策を考える側や私のような学の方の人間は、住み替え促進と割と簡単に言うのです。賃貸から持ち家に、ライフステージに合わせて適切にと書いていますけれども、そんなに簡単に動けないのです。住み替え自体のハードルが高いのです。心理的にそもそも億劫だったり、探す暇がなかったりします。提案や意見をするほうは住み替えと割と簡単に言うのですけれども、住み替え自体がそんなに簡単ではなく、難しいのだということを改めて認識した上で住み替えの議論をしなければいけないと、自戒を込めて思っているところです。

三つ目は、これも同じような話ですが、様々な住宅関連の施策や議論で昭和を引きずっているとっていて、持ち家を持つことがいいことだという前提で議論しているところがあるのです。前回の協議会でもあったと思うのですが、これだけ価値観が多様になってきているときに、持ち家を持ったらいいいという前提は成り立たないです。暗黙のうちに賃貸から持ち家へというストーリーをつくっていますけれども、それ自体が正しいわけでも何でもないのです、そこも一歩引いて見ていく必要があると思います。これは、若者の思考という話ではなく、それを前提にしている常識感みたいなものは一歩引いて見ておく必要があるということです。

最後の四つ目は、空き家や中古住宅の流通という話が出てくるのですけれども、空き家はどんどん増えていくのです。単純に人口が減ると世帯が減っていくので、どんどん増えていくのですが、全ての空き家を利活用することは絶対に不可能です。今、利活用する方法の議論に偏って、それしかやっていない気がするのですけれども、その前に選別があると思うのです。どの空き家を利活用するのか、むしろ積極的に利活用しない方向に持っていくのか、全てが扱えないのだったら、そもそも選別しなければならないのですが、ここをほとんど議論せずに空き

家の話をしているなど、自分の反省を含めて思っています。

空き家対策や中古流通を考えたときに、そもそも流通させるベースの買い手がマスとして少なくなってくるときにどうやって空き家を健全にダイエットさせていくのかをちゃんと考えないといけないと思っています。

これはまとめでも何でもなく、前回の2018年のときの議論を踏まえ、私の反省も含めて押さえないといけないことを今日の議論に追加するとすればこういったところもあるかなというふうにお時間を取らせていただきました。

ほかにご意見等はございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○森部会長 それでは、私の進行は以上とさせていただきます。ご協力をありがとうございます。

事務局にお返しいたします。

4. 閉 会

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 長時間にわたるご議論をありがとうございます。

議事録に関しましては、この後、まとめて委員の皆さんにご確認をいただいた後に公開となりますので、よろしく願いいたします。

次回の部会のお知らせです。

第2回は、令和8年、来年の2月16日になります。今日いただいたご意見のまとめ、アンケートの結果等、また資料を整理してお示ししたいと考えております。

それでは、これもちまして住まいの協議会第1回民間住宅部会を終了させていただきます。本日は、どうもありがとうございました。

以 上