

札幌市住まいの協議会
第1回市営住宅部会

会 議 録

日 時：2025年12月18日（木）午前9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、お忙しい中をお集まりいただき、誠にありがとうございます。

また、当初予定していた開始時間を変更するなど、申し訳ございませんでした。

私は、事務局を担当しております住宅企画担当課長の阿部でございます。先月の26日の協議会に引き続きまして、よろしくお願ひいたします。

本日は、宇野委員がオンラインでの参加となっております。

市営住宅部会では、後ほど再度ご説明いたしますが、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） 初めに、開会に当たりまして、宮入部会長よりご挨拶をいただきたいと思ひます。

○宮入部会長 皆さん、おはようございます。

このたび、市営住宅部会の部会長を務めさせていただくことになりました宮入です。よろしくお願ひします。

先月の協議会から間もなくの開催となりましたが、皆様、どうぞよろしくお願ひします。

市営住宅を取り巻く状況については、先日の協議会で事務局から情報提供がありましたように、高齢者、障がい者など、市営住宅を必要とする要配慮者は増加しております。一方で、人口減少が札幌市でもとうとう始まりまして、社会も成熟する中、市営住宅ストックは現在の建て替えペースの9倍の更新需要が生じるという衝撃的な数字もあったわけです。

私たちの部会に求められたテーマである持続可能な市営住宅の在り方については、相反すると申しますか、社会的なニーズに対して委員の皆様のいろいろなお考え、ご見識を結集して方向性を導き出していただければと思ひます。

各委員の皆様のご経験を生かしたご意見、活発な議論が展開されることをお願ひ申し上げます。どうぞよろしくお願ひします。

◎資料確認

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

クリップ留めの資料になりますが、資料1から資料6までございます。また、別冊で参考資料として緑色の市営住宅の入居者募集のご案内という冊子もご用意しております。

資料の不足はございませんでしょうか。もし何かあればお知らせください。

なお、申し遅れましたが、先月と同様、事務局として住宅課の関係職員が出席しておりますので、よろしくお願ひいたします。

それでは、これからの議事進行は宮入部会長にお願ひしたいと思ひます。

宮入部会長、よろしくお願ひいたします。

3. 議 事

○宮入部会長 承知しました。

まず、審議の1点目につきましては、副部会長の選任についてですので、事務局からご説明をよろしくお願ひします。

○事務局（西山住宅企画係長） 先日、11月26日に開催しました第1回住まいの協議会においてご了承いただきましたとおり、スライドにも示しておりますが、部会の円滑な運営に資するため、副部会長を選任していただくこととなりました。

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討議いただければと存じます。

○宮入部会長 副部会長の選任についてですが、事前にこちらで相談させていただいて、親会で副会長を務めていただいている梶委員にお願ひしたいと思ひますが、よろしいですか。

（「異議なし」と発言する者あり・拍手）

○宮入部会長 それでは、梶副部会長、よろしくお願いします。
一言お願いします。

○梶副部会長 ただいま副部会長を拝命しました梶でございます。

宮入部会長を補佐しながら、この部会に求められている審議テーマについて、皆様とともに議論を重ねてまいりたいと思いますので、ご協力のほど、どうぞよろしくお願いいたします。

○宮入部会長 梶副部会長、ありがとうございます。

それでは、審議に入ります。

まず、審議事項（２）の第１回住まいの協議会の振り返りをさせていただきます。その上で、（３）の現計画策定時の住まいの協議会における委員意見、さらには、（４）の市営住宅を取り巻く状況と今後の課題の三つに分かれておりますが、関連する部分もあると思いますので、一括して資料に基づいて事務局から説明をお願いします。

○事務局（西山住宅企画係長） スライドかお手元の資料４のどちらかをご覧くださいと存じます。

最初にスライドをご覧ください。

先日の住まいの協議会の簡単な振り返りをさせていただきます。

まず、今後のスケジュールですが、先日お示ししたとおり、本日の第１回部会の議題としては、今後の課題として、先日の協議会、あるいは、この後の説明などを踏まえて市営住宅に関する論点について皆様からご意見やお話をいただければと存じます。

先日の第１回協議会の議事録は皆さんのご確認の作業中ですけれども、スライドには、協議会でいただいたご意見のうち、住宅政策全般に関するご意見をグループごとにお示ししております。

一つ目の住宅マスタープランの在り方については、現計画のレビュー、振り返りが必要、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、市営住宅に安心して住めるよう、個別支援や相談窓口の設置等の配慮も必要という意見がありました。三つ目の論点については、後ほどご説明いたします。

こちらは市営住宅に関連するご意見を抽出したものですけれども、一つ目のグループの持続可能な市営住宅の在り方については、法定耐用年限を迎える市営住宅の建て替えや維持管理に関する議論、市営住宅の入居者の分析の必要性、管理戸数の見直しには、入居者や対象者の属性に基づき、例えば、高齢者や障がい者の増加に伴い、受け入れる比率や規模をどうするか議論が必要、立地条件や公共交通等のアクセス、コンパクト化なども考える必要性や、管理を担う職員の減少も踏まえて管理業務の効率化、合理化を進める必要性などのご意見をいただきました。

二つ目の住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築に関しては、増えております賃貸用住宅の空き家の利活用の具体的なイメージがなかなか湧かないという話や、住宅セーフティネット法が改正されましたが、依然として大家の負担が大きいという意見、人口が減少するが、家賃高騰などを背景に市営住宅の役割は依然として大きい、空き家、民間住宅、市営住宅が担う役割の再構築が必要などのご意見をいただきました。

なお、お手元に配っております資料５は、先日の協議会当日のホワイトボードに板書した内容をデータで再現したものですので、後ほどご確認いただければと存じます。

次に、協議会の中でもお話がありましたけれども、現行の住宅マスタープラン作成に当たり、当時の住まいの協議会の委員の皆様からいただいた意見とそれを踏まえた取組の概要についてご説明します。

スライドには、当時の委員の皆様からいただいた市営住宅に関連する意見の概要を示します。

一つ目のグループの市営住宅の総量抑制と民間賃貸住宅の役割については、市営住宅の削減は必要だが、その縮減方法、市営住宅、民間住宅それぞれの役割を明確にする必要がある、総量抑制に当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などのご意見がありました。

二つ目の市営住宅の建て替え・改修方針に関することについては、保育園など、若者にインセンティブが働くようにして入居を促すこと、三つ目の市営住宅の入居募集・入居者の入居実態に関することについては、真に困窮する世帯を明らかにするため、応募者ニーズの把握や居

住実態の把握が必要とのご意見、四つ目の借上市営住宅・市営住宅の目的外使用に関することについては、空き家のある市営住宅を民間や大学に貸し出すなどの活用、五つ目の地域コミュニティの活性化に関することについては、市営住宅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仕掛けが必要とのご意見がありました。

もう少し詳しい内容と市の取組については、お手元の資料6に整理しておりますので、後ほどご確認ください。

このようなご意見を踏まえて策定した現在の住宅マスタープランのうち、市営住宅に関連する部分の抜粋がこちらのパワーポイントになっております。

基本目標1の基本方針1の世帯状況に応じた居住支援の推進としては、高齢者、障がい者、子育て世帯などの民間賃貸住宅の入居につながるための居住支援の取組とともに、市営住宅については、単身世帯の入居要件の拡大や子育て世帯の抽選優遇、子育て世帯向けの市営住宅の提供を行っております。

基本目標1の基本方針2の計画的かつ効率的な市営住宅の維持・更新と民間賃貸住宅の有効活用としては、人口減少や民間賃貸住宅の空き家の状況等を踏まえ、市営住宅の管理戸数をこれまでの現状維持水準から抑制に転換することとし、市営住宅の建て替えの際に管理戸数を抑制してまいりました。

基本目標1の基本方針3の市営住宅入居制度の適正な運営としましては、高額所得者などへの適切な対応とともに、募集の多い単身者向け住戸を確保するため、床面積の上限の引上げなどを行っております。

基本目標3の基本方針2の地域コミュニティの活性化に向けた取組としては、大学と連携した学生への市営住宅の提供や若年層世帯の抽選優遇などに取り組んでおります。

このような取組を踏まえ、スライドには先日の協議会でお示した市営住宅部会の論点を改めて示しておりますが、この部会においては、住宅政策全般や市営住宅に関する五つのテーマ、論点についてご討議をいただければと考えております。

次に、市営住宅を取り巻く状況と今後の課題について、先日の協議会でもご説明した内容を一部含みますが、改めてご説明したいと思います。

初めに、現行の住マスにおいて、管理戸数を抑制とした背景についての補足です。

当時は、スライドの左に示すように、市有建築物の配置基本方針が定められ、公共施設の総面積を抑制する方針が示されました。その後、右に示す市有建築物等の管理に関する基本的な方針において、今後の取組方針として、人口減少を踏まえ、民間賃貸住宅を活用することと市営住宅の床面積を令和50年度に令和元年度と比較して25%削減と試算しております。

このような背景の下、現行の住マスで示した管理戸数の抑制の方針に基づき、市住の建て替えに合わせて空き住戸を減少させたことで、棒グラフに示すように住戸数は緩やかに減少しました。

例えば、スライドの下に示す発寒団地では、建て替えの前後で住戸数は26%減少する見込みです。また、単身向け住戸を増やすなど、入居する世帯の実態に合わせて住戸タイプの変更も行っております。

先日も説明しましたし、冒頭に部会長のお話にもありましたが、市営住宅を耐用年限で単純に建て替えると、右のように将来の更新需要が近年の9倍程度になる見通しです。このような状況については、市営住宅に限った話ではなく、市有施設全般に共通することで、スライドに示すように、公共施設の建て替え・保全費用の平準化を図るため、建て替え時期の前倒しや長寿命化を図ることが求められております。

市営住宅においても、先ほどの更新事業の山に対応するべく、建て替え費用の平準化や建設費用の適正化に向けて検討を進めております。

市営住宅の建て替え時期に関しましては、本市の市営住宅は全て耐火構造であることから、表に示すとおり、耐用年数は70年となります。今後も耐火構造で建て替える場合、その維持管理は70年先までを見据える長期的な視点が求められます。

その一方で、スライドの下に示すように、人口推計によると、35年後の2060年の人口は現在の8割程度まで減少し、オレンジ色で示す高齢者もピークを過ぎて減少に転じる見通しとなっています。

こうした人口動態もにらみながら、将来に必要な市営住宅の管理戸数を検討していく必要があると考えております。

ここからは、市営住宅の現況についてです。

最初に、住戸の床面積ですが、左の円グラフで示す市営住宅は右の民間賃貸住宅と比べると圧倒的に広いことが分かります。もともと市営住宅はファミリー向けの住宅難の解消を目的として整備してきた経緯もございますので、60平米を超えるような世帯向けが半数以上を占めているのが現状です。

こちらは、先日説明しましたが、市営住宅の設備の状況となっています。

昭和40年代頃に建てられた住戸が多いため、モルタルの浴槽なども多く存在しております。

市営住宅の応募状況については先日もお示ししましたが、もう少し長いスパンで定期募集の推移を示したのがこちらの資料です。

応募者数を示す上のグラフから、近年は、応募者数が9,000人、応募倍率も10倍を超えますが、この20年の期間で見ると共に低下している状況です。下の応募戸数はおおむね横ばいで推移しておりますが、世帯向けが単身向けを大きく上回っているような状況です。

応募者数をもう少し詳しく世帯向けと単身向けに分けたのがこちらの資料ですが、世帯向けが減少する一方、単身向けは横ばいで推移し、近年では、単身向けが上回って単身向けの応募倍率は高倍率が続いている状況となっております。

こちらは、応募倍率を団地別に見たスライドです。立地や設備の条件によって募集倍率に大きな差があり、結果的には利便性の高い100倍を超えるような高倍率の団地が全体の応募倍率を押し上げていることが確認できます。

表の上の二つの団地は、それぞれ北24条駅、新さっぽろ駅から徒歩5分の立地で、比較的新しい団地ですが、そういった市営住宅に募集が集中している可能性があります。

こちらの表は市営住宅の入居世帯数、入居率についてですが、減少傾向が続いていることが確認できます。

市営住宅の入居者に着目しますと、70代以上の入居者の割合は年々増加しており、直近では半数近くを占めております。また、上の円グラフで示している障がい者のいる世帯については約23%と、世代ベースと人口ベースの違いはございますが、市全体の障がい者数の割合よりも高くなっていると考えられます。さらに、下の円グラフですが、生活保護受給者世帯の割合は約17%と、市全体の3倍程度です。障がい者も生活保護受給世帯も抽選優遇の対象ですので、その割合が高めとなっているものと思われれます。

入居者の収入についてももう少し詳しく見ると、円グラフの水色で示している月収10万4,000円以下の第I分位が8割を占める一方、右に示す収入超過者や明渡し義務のある高額所得者など、収入の多い層も一定数おります。

さらに、入居者の居住年数に着目いたしますと、20年以上が約45%を占めております。また、下のグラフは入居名義人が亡くなった場合に同居親族に引き継ぐ入居承継の承認の件数ですが、多くが配偶者に継承されていることが分かります。

ここからは、先ほど、今後の方針として、民間賃貸住宅を活用することで市営住宅の面積を削減するという事に触れましたが、民間賃貸住宅の活用に関連した資料について説明します。

まずは、家賃の負担感についてのアンケートの結果です。

家賃が安いと感じる市営住宅の入居者が民間賃貸住宅の倍以上いることが分かりますが、下のほうの生活が苦しいと回答した割合はさほど変わりが無い結果となっております。

この前提として、家賃水準を確認してみますと、非木造の民間借家の家賃が約6万2,000円に対し、公営の借家については2万5,000円ということで、約4万円の差がございますので、この差が負担感の差に表れているものと推測されます。

また、住宅性能の面から民間と公営の違いを確認すると、バリアフリーやエレベーターは共に整備率としては民間は公共に比べて劣っていますが、例えば、エレベーターありの民間借家は、数で言えば13万戸あるなど、実数として一定の戸数が存在していることが確認できます。

さらに、さきの協議会でも触れましたように、民間賃貸住宅の空き家数については年々増加しておりまして、黄緑色で示す11万戸以上あるような状況です。

この民間賃貸住宅の空き家を活用する制度として住宅セーフティネット制度がございまして、

こちらの制度は、住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録や登録住宅の改修、入居者への経済的な支援など、三つの柱で成り立っており、登録件数は3, 000戸程度で横ばいとなっています。

資料の下のほうに国の補助メニューを示しております。右に示す家賃低廉化やバリアフリー化などの改修費補助の対象となる要配慮者のみを受け入れる専用住宅があるのですが、それは100戸程度の登録となっております。

このような状況を踏まえまして、今回、市営住宅に関して中心にご討議いただきたい論点につきまして、協議会でお示しした内容を再掲でスライドに示しております。

先日説明した内容に本日の説明を踏まえて赤字で補足を加え、順番を入れ替えております。

1の住宅市場全体を活用した住宅セーフティネットの構築に向けては、市営住宅と民間賃貸の役割分担を考えるに当たって市営住宅で受け入れられる入居階層をどう考えるか、2の持続可能な市営住宅の在り方については、将来の市営住宅の管理戸数について、現在の抑制の取組を踏まえた今後の方向性や持続可能な市住の整備、管理の費用を平準化していくに当たって必要なことなどについて中心にご討議をいただけると幸いです。

ご審議に当たっての事務局からの説明は以上です。

ご審議をよろしく願いいたします。

○宮入部会長 もう一回、次第を確認しますと、審議内容が3点に分かれております。

まず、前回の第1回住まいの協議会の振り返りに関しまして、皆様から補足しておきたいことなどはございませんか。

今回も論点等を書いていただけるということで、どうもありがとうございます。

前回の審議内容については、うまくまとめていただいたのではないかとと思うのですが、今回、これからありますように、現時点の策定時のレビューが必要ということは次の項目にも関わってくることです。入居者の個別支援や相談窓口の設置、また、これからの持続可能な在り方については、建て替えなどに対して入居者の分析が必要ということで、アンケートのことにも関わってくるかもしれませんし、具体的に考えていくためにどういう情報が必要なのかも皆様からお示しいただきました。

これまでの議論や実際の家賃見直しの際にも、立地条件や公共交通等へのアクセスを考慮することが必要ということでしたし、宇野委員から、管理業務の効率化や合理化も検討すべきであるというお話もありました。

また、最後のところになりますけれども、賃貸用住宅の空き家の利活用の具体的なイメージはどう考えればいいのか、さらに、障がい者や高齢者の方々を入れるときの民間住宅における大家の負担が大きいのというお話も出ました。

今日は、第1回目でもありますので、ざっくりばらんに論点等を整理していただくことが大事かと思えます。どこからでも構いませんので、ご意見をいただければと思います。

第1回住まいの協議会の振り返りについて、何かございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○宮入部会長 それでは次に、現計画策定時の住まいの協議会における委員意見についてです。

こちらにつきましては、前回の住宅マスタープラン2018策定時の住まいの協議会における委員意見がA3判で2ページの両面にまとめられています。また、今回、大きく関わってくることで、先ほどのパワーポイントの12ページで抑制していくことを基本とするということが既に決まっております。これに沿って進められてきたということですが、今後は建て替えが急激に増えてくるということですので、抑制するだけでいいのか、ドラスティックに考えていく必要があるのかなどが出てくると思います。

こちら辺の基本的な考え方は検証しながら見ていかなければいけないと思うのですが、皆様からのご意見はいかがでしょうか。

前回のマスタープランとの大きな違いは、札幌市が人口減少に突入したということです。コロナ禍も経て、その後の人口減少が明快になった中で、今後、市営住宅の役割をどう考えていくのかです。民間住宅も前回出ましたが、これだけ空き家があつてということでしたよね。

○田作委員 10時に退席しなければいけないので、先に意見を申し上げます。

まず、前回の協議会の振り返りで思い出すのは、変な話ですけれども、家を買えなくなって

くる時代になったよねということです。非常に家が高く新築が買えなくなってくるということは、賃貸に依存せざるを得ない住宅政策があるのではなからうかと思えます。

それを踏まえながら考えると、私も賃貸住宅に住んでいる身ですが、住み替えがしにくくなってきています。また、私も高齢者になると貧困世帯になると思うのですけれども、そうなったときに単身の貧困世帯をしっかりと受け入れてもらえるセーフティネットとしての市営住宅がなければ駄目だと思うのです。

それから、もう少し収入が高い人たちに対しては、民間賃貸で面倒を見てもらうという位置づけが必要ではないでしょうか。そうなってくると、市営住宅を建て替えた際に単身者向けが増えてきているのは正しい政策状況なのだろうと思えます。

もう一つ付け加えるならば、先ほどご説明があった中で、市営住宅の団地を建て替える際に、建物を高くするなり、戸数を減らすなりして余剰地をつかって、それを民間に開放するなどの措置を取っていくというのは正しい政策だなと思って見えています。

最近、新聞で、恵庭市でPFIを使った市営住宅の建て替えをしているという記事を読みました。あれがどういうものなのか、分かっている部分を言うと、4階建ての建物と低層の市営住宅を組み合わせで建てているようです。何を言いたいかということ、札幌市も、鉄筋コンクリートばかりではなく、いろいろなものに目を向けながら建て替えをしていったほうがいいのではないかということです。

どうしても財政負担が大きくなってくると思うのですが、恵庭市は民間に頼って財政負担を市だけではなくやっぺららっしゃるように見受けられるので、その辺のことを検討していただけないかというのが今日の意見の趣旨です。

○宮入部会長 先ほど情報提供をいただいたものとしては、パワーポイントの16ページのところになると思えます。発寒団地の建て替え事例を出していただいて、今の恵庭の状況のお話もお伺いしました。

発寒団地の建て替え事業を見ると、令和20年までだから結構長いスパンで行われていて、まだ完了していないということですね。

今の田作委員のご意見を受けて、補足などがありましたらお知らせいただけますか。

○事務局（廣瀬企画担当係長） 恵庭のものはPFIでして、たしか木造でもつくっていたかと思えます。木造とRCのどちらがいいのかといいますが、費用的な部分があります。木造の場合は耐用年数が短いのですけれども、それに比べてRCは長いということです。ただ、費用的にはあまり変わらないため、それであるならば、より耐用年数の長いRCのほうが優位なのかなと今のところは思っています。

それから、PFIの活用ですが、我々はまだやってきてはいないのでけれども、これから、例えば余剰地が出てくると民間の創意工夫が発揮される部分が出てきますので、そういったものが出てくる団地が今後あれば、PFIを活用する可能性を検討していこうと考えています。

○宮入部会長 田作委員のご意見の中でもう一つ重要だと思ったのは、単に建て替えて戸数を減らすだけではなく、単身世帯にそれだけの需要があって家族向けが少なくなっている中では、発寒団地のときがそうだと思うのですけれども、単身向けを増やして一つ一つの面積を抑制することもでき、余剰地も発生するということです。

社会のニーズは変わってきているわけです。セーフティネットとしての重要性は変わらないのだけれども、その中で求める人が変わってきたときに、それに合わせて建て替えのときにうまく更新していくことが大事ではないかということですね。そういったところについては重要なポイントかなと思います。

今は民間住宅に入れたとしても、場合によっては、これから高齢者が増えたとき、入りたいという人がいたり、持ち家を持ちたくないという人が確かに増えていますので、そういった人たちのことも考えていかなければいけないということです。

私はちょうど団塊ジュニア世代でありまして、15年後には全員が65歳以上になるのです。15年後に一気に団塊ジュニアの人たちが65歳以上になったときにどうしようかということも含めて考えていかなければいけないと思いました。

ほかにご意見はございませんか。

○佐藤委員 先ほど、資料の中の入居者の特性で生活保護受給世帯が約17%で市全体と比べ

て割合は多いという記載がありまして、17%は多いのだなと認識しました。

昨日の道新の朝刊を皆さんも読まれたと思うのですが、道で認定された居住支援法人が、生活困難者の家賃が2週間滞納中での家財を撤去したという記事がありました。これは法に触れるもので、我々住宅協会としては、このようなことがトップ記事で表沙汰になるのは大変悲しいことです。

日頃、協会の会員に対しては、そのようなことは絶対に駄目だという啓蒙をしているわけです。ましてや、2週間で自力救済というのはあり得ないことであります。それを居住支援法人の認定を受けた札幌市の業者がされたというのは、非常に駄目なことです。

この事案の詳しいことは分かりませんが、ほかの事例としては、貧困ビジネスが実際にあったようです。札幌市も居住支援協議会をされていると思うのですが、その中でも、空き家問題も絡めてアパートや空室が多い大家が困ってそういった業者に安く借り上げてもらって、住まいを持たない人を探して生活保護を受給させて、そこから家賃をもらおうと、それは少数だと思うのですが、そういった貧困ビジネスに手を染めていることもあるようなのです。

そういったものはあってはならないことですし、ましてや、滞納2週間で追い出すような法に触れることは断じていけないことです。以前から噂は聞いていたのですが、住宅産業としてはあり得ないことが表面化したということです。

生活保護受給者世帯はもともと生活困窮者だったのかどうか、また、民間では行政からも支援されて体制を整えてきた歴史は浅いのですが、道営住宅も含め、公営住宅として、家を持たない、極端なことを言えばホームレスの方々の支援はどのようにやってきたのか、今後、そういったものは避けて通るのかなど、考え方の検討が必要かと思いました。

○宮入部会長 最新のトピックも含めて解説をいただきました。最後の33ページの新たな住宅セーフティネット制度にも関係してきますね。

事務局から補足説明等はございませんか。

○事務局（西山住宅企画係長） 新聞に出ていた件についてです。

何日か前に一報が出ていましたけれども、居住支援法人自体が北海道知事の指定になっているので、新聞にもありましたが、事実関係等を含めて今いろいろとやっております。

佐藤委員がおっしゃるとおり、自力救済自体、やってはいけない話です。言い方は悪いですが、たまたま居住支援法人だったということが重なっているのですが、法人でなくても絶対にやってはいけない話なので、そのあたりを分けつつ、北海道とも連携しながらやっていくという話はしております。

詳しい中身はまだ言えないのですが、連携はしております。

○宮入部会長 これから民間活用など、いろいろな話が出たときに、どういうふうに管理監督していくのかは非常に重要なポイントになりますし、やってはいけないことがどうしても起こってしまうこともありますよね。全てを取り締まるのは難しいところもあると思います。

段林委員、そこら辺についてはどうですか。

○段林委員 自力救済事案に関しては、明らかな違法行為ですし、犯罪行為でもあると思いますので、警察と行政で連携しながらフォローしていただくことが必要かと思います。

実態としてどのようになっているのかはこれからの調査になると思います。道でもアンケート調査を始められたということですので、何らかの抑制が働いていくかなと期待しているところです。

○宮入部会長 前回のマスタープランの内容についてのご意見をいただいているところですが、何か気になっている箇所はありませんか。

○梶副部会長 前回、住宅マスタープラン2018のときの委員の意見に、建て替えや改修のときに保育園を設置したらいいのではないかと、小規模多機能型居宅介護や配食サービスを一緒につけたらいいのではないかとというご意見がありまして、取組状況としては二十四軒団地に子育て支援センターを併設しましたが、現在、この後の建て替え計画はあるのですか。また、その中に何かを併設するという計画が今時点でどのぐらいあるのかを知りたいです。

それから、スライドの23ページの応募倍率のグラフですが、このデータがどう生かせるかは分からないのですが、単身向けの応募者の中に高齢者がどのぐらいいるのかなど、ざ

っくりでいいので、若者がどのぐらいで高齢者はどのぐらいなのかが分かると何かを考えることができるかもしれないと思いました。

もう一点は、今、民間賃貸住宅と市営住宅の役割分担の議論をしているのですが、前回も出てきましたように、現在も民間の賃貸住宅を市が借り上げているところが幾つかあると認識しています。

借り上げの民間の賃貸住宅を増やしていくことのほか、どこかにも出ていたと思うのですが、市営住宅か民間住宅かの2択ではなく、民間住宅に入る人への家賃補助など、第3の選択肢が考えられたら少し幅が広がると思っていました。

○宮入部会長 今の梶副部会長のご質問は3点あったと思います。

1点目は、資料6のEに関わるところでした。私たちが二十四軒団地は実際に見せていただいたのですが、下に保育所が入るなど、ああいう形の建て替え計画がこれからもあるのか、状況を聞いておきたいということでした。

2点目は、単身世帯の応募といっても、その中で、働き盛りの人たちの住宅支援と高齢者に対する住宅支援は違いますので、年齢や応募状況も分かるということでした。

スライドの26ページの令和7年3月末のところでも、入居者の大体半分が70代以上という状況も見てとれますので、そこに関連して、今、新たな応募がどうなっているのかは確かに必要な情報かなと思いました。

3点目は、これからの議論にも関わる重要なポイントだと思うのですが、第3の道ということです。今は借り上げで対応しているところなど、モデルとなる事例や実際にどうなっているのか、ぜひ状況を把握したいというお話をいただきました。

まさに現行のマスタープランではどのように進捗しているのかと今後の方向性との兼ね合いでいただいたご質問だと思うのですが、今の3点につきまして事務局から情報提供をいただくことは可能でしょうか。

○事務局（長島住宅課長） 私から、市営住宅への応募者の件についてです。

ご指摘のとおり、今、入居していらっしゃる方の情報は今回のデータのとおりお示しできていますが、応募者については、データとしてはあるはずですが、まだ分析ができておりません。

そこについては、次回以降、まずはあるものをお示しさせていただき、今はまだ持っていない情報で、アンケートなどで収集できるようなものがあれば、どういったものが必要かも議論させていただきながらお示しできればと考えております。

○宮入部会長 スライドの28ページでも、既に20年以上住んでいる人がいる中で高齢者が増えてきたということなのか、新しい応募者についてもどういう状況なのかは、ある程度、分かったほうがいいのかもかもしれませんので、次回に情報提供をいただくということでもよろしくお願ひします。

そのほかの点はいかがでしょうか。

1点目の住宅マスタープラン2018のEの部分ですが、今後、二十四軒団地のような計画はどれぐらいあるのでしょうか。

○事務局（坪谷事業計画課長） 保育所などを併設するという観点についてです。

先ほどお話に出た二十四軒団地でちあふるを下に入れた後、四つの団地で建て替え事業を進めているのですが、それぞれの団地の中で併設するような計画は現在されていないところです。

建て替えをする際には、建て替えをする前に団地ごとの基本計画のようなものを一旦立てるので、周辺の高齢福祉施設や保育所などの配置状況を調べた中で必要性を検討しながら進めていくこととなります。今後、団地の建て替えをする際には、その団地ごとに検討するという流れになっていくかと思っております。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 補足させていただきます。

ちあふるに関しましては、1区に1施設、かつ、交通便利性のいいところに設置しております。そこに市営住宅があるかといいますと、ちあふると市営住宅が一緒にある状況はそんなに多くはありません。現状、幌北団地には既に併設しているのですが、それ以外のところは、可能性としてはゼロではないものの、建て替えのタイミングも非常に重要になってきますので、

そういったことを総合的に考えながら、今後、そういった可能性がないかを考えていきたいと思ひます。

○宮入部会長 今後、四つの団地を立ち上げるということでした。10区に1施設という考え方は結構重要ですね。立地条件なども見ながら、しかも、周りの建物自体だけではなく、周辺にどのような施設があるのか、その立地も含めて検討しているということですね。

梶副部会長、いかがでしょうか。

○梶副部会長 状況は分かりました。

子育て支援センターについては、ニーズが一致するところがあれば今後も検討していくことになると思うのですが、現状はそういうことだということですね。

高齢者関係はどうなのでしょう。今、検討や計画をされていることは何かあるのでしょうか。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 市の公的な高齢施設は、以前は幾つかあったのですが、今は市が直接建てている高齢施設はなく、ほとんどが民間なのです。

例えば、市営住宅との合築や合わせてやるというお話ですか。

○梶副部会長 市営は今はほとんどないので、それをということではないのですが、民間に委託していますよね。場所を市で用意して運営する事業者を募集してそこに委託するなど、建て替えをして箱物をつくるのであれば、そういう場所を用意して、そこに事業者を呼び込んではどうかと思ったのです。

要は、入居者に高齢者がこれだけ多いのであれば、そういうサービスも高齢者が安心して暮らせる要素の一つになるのかなと思ひました。

○宮入部会長 交通の便だけで立地条件を考えられないというか、例えば、高齢者がたくさん住んでいるときには、前回のマスタープランの意見にも書いてあるように、住宅介護サービス等の利便性も考えながら検討していくことも必要だろうということでしょうか。

○梶副部会長 考えの一つとしてです。

○宮入部会長 一つのポイントとして重要だということですね。

今後の市営住宅を取り巻く状況と今後の課題に入っていますので、そういったところも含めてお話をお伺いしていきたいと思ひます。

もう一点、前回のポイントでもあったのですが、賃貸借上げのイメージがつきにくいということについて、梶副部会長から、実際の事例や賃貸の利用の現状の情報も欲しいというお話が3点目にあつたのですが、そちらはいかがですか。

○事務局（西山住宅企画係長） 前回の親会でご報告した現状の管理戸数がこうなっていますという資料をご覧ください。

すごく見づらいのですが、借り上げ市営住宅と資料の真ん中ほどに青色の字で書いて、紫色の棒グラフの上に水色で薄く乗っているものが民間でつくっていただいた住宅を市営住宅として借り上げて提供しているものです。ピークで1,178戸あるのですが、20年借り上げた上で、今、順次お返ししているので、少しずつ減っている状況です。

当初は、民間を借り上げることによって、費用対効果として、直接建設するよりもコスパがいいのではないかとということで始めたのですが、やってみると、どうもそうではないことが分かったのです。そのため、20年で返還していったほうがよいのではないかとの方針を平成29年に決めまして、それ以降、順次、期限が来たものについては返還しているのです、その分が少しずつ減っているのが現状です。

○梶副部会長 どうもそうではないというのは、どういった点なのでしょう。

○事務局（竹内管理担当係長） 今ご質問いただきましたどうもそうではないという点についてです。

もともとは、導入の目的にもございますとおり、直接建設に比べて土地の取得の費用や建設費等の初期投資が軽減されて効率的な住宅の供給が可能ということで始めたのですが、蓋を開けてみますと、入居者の皆様からいただいている家賃の収入や国からの補助金の収入と比べ、建物のオーナーにお支払いしている借り上げ料が課題となっております。実は、当初は20年の借り上げ期間を見込んでいたのですが、15年程度でオーナー様にお支払いしている借り上げ料が直接建設で建てたときの費用と逆転するという現象が起きております。

当然、20年間という借り上げの期間ですので、今もオーナー様に借り上げ料を払い続けているのですけれども、どの住棟も直接建てたほうが安かったねという状況が続いております。家賃の収入や補助金の計算をしていく中でそういったことが判明しまして、平成29年に、20年がたったらオーナー様にお返しするという方針を立てたという状況です。

○梶副部長 分かりました。

○宮入部長 平成29年に方針が決まったということですが、住宅マスタープラン2018の前にそれを決めていたのでしょうか。

○事務局（竹内管理担当係長） そうです。

○宮入部長 そうすると、民間借り上げで一棟丸々という方針は難しいですし、それがコスト削減にはならないということですね。そのような中で、例えば、これまで話していた民間の借り上げは、既存の空き家をどう活用するかという方向になっているという考え方でよろしいですか。

○事務局（竹内管理担当係長） おっしゃるとおりです。

○宮入部長 もし第3の道があるとしたら、そういう方向ということですね。

○梶副部長 要は、一棟丸々ではなく、空き室を市でどうにか認定し、家賃補助なのか、どうなるかは分かりませんが、そういうことは検討の余地があるということですか。

○事務局（竹内管理担当係長） 一棟丸々ではなく、1棟の中でこの部屋という借り方も制度としてはございます。

全体の方針としては、20年間の借り上げ期間で令和12年度まで今借りているものが続くものですから、その部分については、オーナー様ともお話し合いをさせていただきまして、その期間をもって返還という形で動かさせていただいています。

一方で、戸別の借り上げも制度としてございますので、その可能性を全て否定しているものではなく、状況を見ながら判断していこうと考えているところです。

○梶副部長 現状では、札幌市には戸別に提供しているところはないのですか。

○事務局（竹内管理担当係長） 現時点においてはいいです。

○宮入部長 スライドの16ページの数値では、借り上げ市営住宅戸数は半減以上ですね。これはどういう状況なのか、私も確認しておきたかったところでした。

宇野委員、今までの議論を聞いて何か気になった点などはございませんか。

○宇野委員 今の点は私も気になっているところです。

1点目の論点に関連していると思うのですけれども、住宅セーフティネット制度もあまり登録が進んでいないようですし、今おっしゃられたような問題もあるということです。戸別に借りると言っても、資料の中にもあったと思うのですけれども、民間との家賃水準の差が広がりつつある状況の中で、経済的にプラスな形で戸別の借り上げが可能なのかどうか、詳細に試算をしてみないといけないのではないかと思います。

また、1棟を建てたときと同じように結局は赤字なのではないか、直接供給していたほうがいいのではないかと問題にならないように注意して検討していく必要があると思ったところです。

1点お伺いしたいのですが、住宅セーフティネット制度の登録がなかなか進んでいかないのは、家主の負担が大きいことが主な要因なのでしょうか。それについて、札幌市として追加で施策を打っていてこういう状況なのか、それとも、法律があって、法律の中でこういう状況のままなのか、お伺いしたいです。

もう一点は、総量の話です。人口が減少していく状況の中では、当然、総量をしっかり抑制していく方針を堅持していくことは重要なだろうと思う一方で、総量がどれぐらい細かく管理されているのかをお伺いしたいです。

一般会計を含めての公共施設の管理ということであると、総量が管理されていればそれでいいわけですが、他方で、公営住宅の部局としてはしっかりとニーズに合わせた供給をすることも重要です。

総量の中はどのようなふうに管理されているのでしょうか。総量だけ、特に面積だけ管理すると、単身世帯向けと家族向けは結局一緒になってしまいますので、どのようなふうに管理しているのか、お伺いしたいと思います。

○宮入部会長 皆さんも共通していると思うのですけれども、1点目につきましては、借り上げが難しかったということで、戸別の民間住宅を活用したとしても、それが費用的に合わないとしたら、その方向もないわけですね。その試算は早めにしていただきたいです。

現時点で何かご提供いただけるものがあれば、事務局からお願いします。

2点目は、スライドの33ページにも関係しますが、住宅セーフティネット制度の活用がなぜ進まないのか、それが本当に大家の考えだけなのかどうか、また、国の補助メニューがどう活用されているのかも含めて私も伺いしたいと思いました。

3点目は、総量管理ということで、総量を抑制していくのは分かるけれども、そもそものニーズや中身をどういうふう管理されているのかということでした。高齢者のほか、単身世帯と言っても実際は中身が違ってきますので、そういったところについての現時点で把握している状況と今後の課題のポイントなどがございましたら情報をいただけますでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長） まず、スライドに示している住宅セーフティネット制度の数が横ばいで、市としてどういうことをしているのかという話についてです。

下に国の補助メニューと書いているもののうち、登録住宅で言うところの一つ目の家賃債務保証料や保険の関係の補助事業は市でお金を取ってやっておりますが、市のお金と国のお金を合わせてやらなければならない住み替えの補助についてはやっていません。また、改修費の融資は住宅金融支援機構というところでやっているものですが、それは使えるような状況です。

右の専用住宅は市内に100戸程度しかないですけれども、それに対する補助については、家賃補助ができるのですけれども、札幌市ではやっておりません。

また、ここにはないのですけれども、令和3年からは、高齢者の見守り機器と言いまして、何かがあったときに通報する設備に対する補助事業も市独自でやっております。

そういったことをやりながら、オーナー様をご支援しているのですけれども、使っている方が少ないのが現状です。

これが見守り機器の設置補助です。

何かあったときに通報する機器に対して補助をしているのですけれども、オーナー様と意見交換をすると、見守りではありながら、監視されているようで嫌だというような声もありました。それは裏腹なのですが、つけづらいということもあって、なかなか進んでおりません。

○宮入部会長 この問題に関して見ますと、住宅セーフティネット制度の専用住宅のみへの支援というところで、家賃低廉化の補助が札幌市では未実施になっておりますが、令和3年からやられている事業はほかの地域でもあるのですか。

○事務局（西山住宅企画係長） 令和3年からという事業は、今、こちらに示した制度ですが、ほかの自治体でもそういった制度が使われています。セーフティネット住宅に対する取組として、横浜市など、やられているところはあります。

○宮入部会長 大家の負担や心配を多少なりとも減らすという意味では、家賃補助は、前回の新聞で出たようなことを抑える上でも意義があると思ったのですけれども、いかがでしょうか。

○佐藤委員 高齢者の単身世帯の入居の申込みを拒むケースが非常に多いです。

今までお話があったように、高齢者が入居すると、家賃の滞納と孤独死と認知症の三つがリスクとしては一番大きいです。家賃の滞納に関しては、今はほとんどが保証会社をつけていただいていますから、保証会社が補償することでクリアしています。

孤独死に関しては、やはり残置物の処理なのです。また、事故物件扱いになるということがありますが、国交省から、自然に亡くなられたのであれば次の入居者を募るときに大きな問題ではないというガイドラインも出てきました。自殺とは別ですけれども、自然に部屋で死ぬのはこれからも増えるから、大きな責任はないだろうとなってきました。

ただ、残置物処理に関しては、親族が処理してくれればいいのですけれども、中には、親とは縁を切ったから勝手に捨ててくれというケースもあります。保証会社が費用を負担することもあるのですが、それは部屋の中で亡くなった場合しか出ないのです。例えば、救急車で運ばれて病院で亡くなった場合は補償が出ないなど、いろいろな問題があります。

また、もう一つ大きいのは、亡くなった後の契約の相続の問題です。今までの契約書では、亡くなったら契約自体は相続されますから、契約の問題があります。それも法整備が徐々に進

んできまして、その方が亡くなったらそれで契約が終了するという契約書も出てきているのですけれども、まだ普及していませんし、我々業界の認知も少ないです。残置物処理も第三者に委託した入居時の契約というものがありますので、そういったものが広まって、大家の理解が得られれば進んでいくのではないかなと思います。

ついでですが、今は高齢者の逆のリスクがあると思います。というのは、ご夫婦お2人で高齢者が住む世帯がどんどん減って行って単身の高齢者の世帯がどんどん増えていき、20年以上がたつと5分の1はそういう世帯になります。特に一戸建ては除雪をして亡くなる方が多いです、これは共同住宅も一緒ですが、最近は熱中症で亡くなる方も増えてきています。また、火災で亡くなる方が増えてくると思うのです。

それに加え、これは防ぎようがないのですけれども、闇バイトによる強盗などの事件も関東では増えていきますね。そういう入居者自身が受けるリスクもどんどん増えてくるのではなからうかと思えます。1人になって一戸建てから共同住宅に移る方も今後は増えていくのではないかなと思っております。

孤独死に関連しては、先ほどの発寒団地など、新たにできるところは、子育て世帯とのミックスで日頃のコミュニティーを深くしていれば、高齢者の異変に気づくなど、自然と未然に防止できる環境になるのではないかなと思います。

それから、防災に関しては、停電があります。停電になると避難所に移るのですけれども、避難所は嫌だという方がどんどん増えてきています。今後、市営住宅の建て替えの際には、備蓄倉庫や蓄電池、太陽光発電が備わっていれば停電になってもそのまま暮らせませすし、民間の住宅でも今後はそういう設備の需要が非常に出てくると思いますので、ぜひそのようにしていただきたいですし、防災賃貸住宅というものも今後は増えていくのかなと思っております。

○宮入部会長 高齢者が集まることによってリスクが増えるという問題までご指摘をいただきました。また、孤独死の残置物をどうするのかなど、単に滞納の問題だけではないというお話もいただきました。

そういう意味では、家賃の滞納問題については様々な保証制度もあるし、何とかなるかもしれないですが、なかなか対処し切れない問題もあって大家さんの腰が引けてしまうところもあるでしょうということでした。

また、防災賃貸という考え方はやはり重要です。高齢者は避難所に行くのが嫌だとか、行きづらいということもあります。そのような中、今、建て替えにおいては、ZEH基準を満たすなど、住環境はすごくよくなっているのですけれども、防災的なところで備蓄はどうなっているのかなども必要なのではないかなというご提案をいただきました。

宇野委員から、セーフティネットの件について、ご意見等はございませんか。

○宇野委員 現状は分かったのですけれども、方向性として、この制度を積極的に活用していくためには、もちろん国の政策ですが、札幌市としてはどういうお考えでいらっしゃるのかをお伺いしたいです。やっているものとやっていないものがあって、積極的なのか、消極的なのか、どうなのかと思いましたが、情報をお伺いできたらと思います。

○事務局（西山住宅企画係長） 見守り機器の制度は、それこそ高橋委員の本業のほうでご協力をいただいて使っていただいているのですが、なかなか数が増えていかないところがあります。

一部は国のお金をもらってやっている制度ですが、国のお金をもらうとできないものもありまして、例えば入居者本人に補助できないなどもあります。それをできるように、市だけのお金で少しでも使ってもらえるよう、補助対象を少しずつ拡大といいますか、なるべく使ってもらえるようにできないか、制度開始から6年ぐらいがたっているのですが、工夫しながらやっています。しかし、なかなか実績につながっていないのが正直なところです。

宇野委員がおっしゃる積極的なのか消極的なのかという意味で、いろいろ使ってもらえるように努力といいますか、工夫してきたつもりなのですが、形になっていないのが現状です。

○宇野委員 そうすると、既存の公営住宅ストックを有効活用していくほうがより経済的なのか、あるいは、適切なのかということと、この制度を拡充してもっと活用していただけるようにして総量の抑制につなげていくのかということを検討しなければいけないのかなと感じたところです。

○宮入部会長 まさにそういう方向ですね。この制度の問題点というか、使いにくいところもありつつ、何とか増やそうとしてきたということです。

○事務局（西山住宅企画係長） 説明をはしょっていたのですけれども、本日の資料の中にアンケート調査票を二つつけていて、その一つに、民間賃貸住宅に関するアンケート調査というものがあります。これは、今、宅建協会にご協力をいただきながら調査中のものですが、こういったものへのご協力を市内のオーナー様をお願いしております。この中で、今の制度の話、あるいは、法改正で居住サポート住宅という新しい制度ができたことに対してどのようなお考えを聞いております。

去年も、数は少ないですけれども、オーナー様と意見交換などをしながら、何とか補助を使うというか、件数を増やすために策はないか、いろいろと考えているところですが、これをやったら数が増えるという特効薬はなかなかないのが現状です。

こういった意見を伺いながら、何かいい方策がないか、考えていきたいと思えます。

○宮入部会長 例えば、3ページに項目を取ってセーフティネット住宅についてのご意見をまとめてくださるということですが、それも踏まえてまた議論できればなと思います。

ほかにございませんか。

○段林委員 住宅セーフティネットの件についてです。

オーナーさんの立場から、入居を拒まない住宅はかなりハードルが高いと思っています。先ほど、佐藤委員がご指摘されたことのほか、相隣関係のトラブルを業務で扱うことがあるのですが、お1人の迷惑行為をする人がいると、その前後や周辺が出ていったり引っ越していってしまうので、その1部屋だけの問題ではないのです。そうすると、1棟を持っているオーナーさんからすると、人を見て、明らかに様子がおかしくないかを見たいというのはどうしてもあると思うのです。ですから、入居を拒まない住宅となっているところが非常にハードルが高いですし、制度上の問題があるかなと思って見ていたところでした。このあたりのフォローはあるのかどうか、教えていただきたいです。

次は、利用者の立場からのご質問です。

資料の33ページに、今、札幌市内では3,081件の登録があるとありますが、この入居率がどれぐらいなのかをお聞きしたいです。

また、そもそも入居できるようなクオリティーのお部屋なのでしょうか。誰が見ても冬は寒過ぎて入れないという部屋も入ってこの数字になっている可能性があるのか、ある程度のクオリティーは維持されていると見ていいのか、教えていただければと思いました。

○事務局（西山住宅企画係長） 1点目のオーナー様が誰でも受け入れる前提でというお話ですが、まさに全く同じような話が去年にオーナー様と意見交換したときにありました。

事例として、1人のために周りが出ていってしまうのはオーナーとしてはリスクで、言い方は変ですけども、その1人を受け入れることを考えるのだったら入れないで賃料を取れないほうがまだいいということをおっしゃっている方もいました。

さらに話をしていくと、相隣関係、民関係がリスクなのだから、市がどうしてもやれと言うのだったら、市が身元引受人ではないけれども、そういうことをやってはどうなのかという話もありました。それはできないので、結局、家賃の話や補助があるという話をするのですけれども、どうやらそこではないようなのです。補助があるから受け入れるのではなく、段林委員がおっしゃることが核心というか、そのリスクがどれだけ下げられるかなのです。

今回の法改正で補償制度もいろいろ増えているのですけれども、根本的には民間、あるいは、第三者も含めた入居者間での相隣問題が根強いようです。それが法律で解けていけるのか、正直あまり見えていないのですけれども、少しずつ法も改正されて手当しているのが国も含めての現状だと考えております。

もう一つの3,000戸余りのセーフティネット住宅の条件ですけれども、何でもかんでも登録できないものになっています。面積の要件や設備の要件、あるいは、旧耐震基準は登録できないなどの幾つかの条件があるので、クオリティーとしては、そういった基準を超えたものが登録されているということが大前提になっております。

また、入居率は、実際は結構入っていらっしゃいます。セーフティネット住宅は、要は入居を拒まない住宅なので、ホームページで見られるのですけれども、家賃が高いものから低いも

のまで結構いろいろあるのです。高いけれども、入居を拒んでいませんということが大事なのです。

空きは、今、登録で調べましたら、120戸ぐらいでした。ですから、率で言ったら数%で、ほとんどが埋まっているような状況です。

○宮入部会長 利用はされているし、家賃は結構高いところもあるのだけれども、それなりのクオリティーというか、要件をクリアしたところなので、住環境としてもいいということですね。

○事務局（西山住宅企画係長） 住宅確保要配慮者には低額所得の方も入っているのですけれども、先ほど佐藤委員からもありましたように、高齢者や障がい者、外国人などの入居を拒まれてしまう方を受け入れようという趣旨です。低額所得者もいるのですけれども、「かつ」ではなく「または」なので、それなりの家賃のところも登録することは可能です。

近傍同種の家賃よりもすごく高くはできないという基準はないことはないのですけれども、でも、便利なところや新しい建物、規模が大きいところはそれなりにになります。

○宮入部会長 民間を活用する際の課題が結構見えてきましたね。単に家賃補助ではなく、先ほど佐藤委員もおっしゃられたように、認知症などだと変な難癖をつけられて、それだけで大変だという問題も出てきますよね。そういったフォローを誰がどうやるのか、単身となると余計に大変なところも出てくるといことが分かってきましたし、私自身も勉強になりました。

その上で、宇野委員が先ほどおっしゃっていた民間を借り上げした場合の試算はどんだんされているのですか、それとも、今後の課題でしょうか。

○事務局（長島住宅課長） 民間の戸別の借り上げですが、現時点ではまだ試算はしていません。しかし、他都市では事例がありますし、そういったものを見ながら今後検討しなければならないと考えております。

○宮入部会長 総量管理の中身についてはよろしいですか。

○事務局（長島住宅課長） 総量のお話についてです。

単身向けや世帯向けの割合に関しては、管理という意味では難しい部分がございます。借り上げ市営住宅であれば、丸ごと返すという方針になっておりますので、そのコントロールは難しいという事情があります。

それから、建て替えのときに空き住戸分は減らしていく部分もございますが、法律上は任意建て替えという部類になりまして、今入居していらっしゃる方に建て替え後も引き続き住んでいただくよう、場所を確保しなければならないという事情がございます。そうすると、今住んでいらっしゃる方が単身なのか、世帯なのかにかかなり引っ張られますので、市で積極的に全部をこういうふうにしよという事はなかなか難しいです。

○宮入部会長 ほかにございませんか。

○段林委員 資料の22ページですが、管理戸数を減少させていく方向で方針が決まっているというところについて、では、どの程度を減らしていくのかも議論の対象になっていくと思っっているのですが、数字の意味合いをまだ理解し切れていないのです。

現在、応募倍率が16.2%に減少しているということで、需要と供給がマッチしてきているということだと思うのですが、16.2%の倍率があるということは1,000世帯以上は入っていないのだと思います。

この数字について、少ないと見ているのか、多いと見ているのか、事務局の分析というか、ご見解を教えてくださいなと思います。また、本来の目標値がおおむねあるのか、大体これぐらいの倍率であれば民間で吸収できるといった分析や目標をもし立てているのであれば教えてくださいなと思います。

難しいのかもしれないですが、今後、高齢化していき、応募条件を満たす方が増えていきます。建て替えるのであれば、70年ぐらいはその建物があるのだらうと思いますが、将来予想の数字を出されているのでしょうか。現状、出していただけるものがあれば、それを見ると議論しやすいと思います。

○宮入部会長 確かにそうですね。住宅マスタープラン2018のときの試算がもしありましたら教えてくださいなと思います。

現状の16.2%の倍率が高いのか低いのか、どれぐらいの人たちが応募して、駄目だった

場合には民間住宅に流れていくなどの試算があれば教えていただきたいということです。

あわせて、スライドの24ページでは、平均だと16.2%ですけれども、それぞれを見ていくとかなり差がありますし、こういったところも含めてどういう見通しなのか、今後の方向性も含めて教えていただければと思います。

数値的な目標みたいなものを立てたことはありますか。

○事務局（笠井調整係長） 倍率の数値的な目標については、住宅マスタープラン2018時点でも今でも立てていないのが現状です。そこら辺は、次回に向けて、どこまで資料を出せるかはあるのですが、データを整理しながら出せるところを出していきたいと思います。

倍率については、部会長がおっしゃったように、上の二つが非常に高いです。例えば、令和6年度は9,400件ほどの応募がありますけれども、その半数以上は、実を言うと2団地に集中しているのが現状です。一方で、500戸近くを募集していますけれども、そのうちの3分の1ぐらいは応募がないのです。築年数が古く、高層階を中心に特に家族向けについては応募がないという現状もあります。

そこら辺も含めて適正な倍率が何倍なのか、1倍が一番いいのでしょうかけれども、そこはなかなか難しいと思いますので、どこら辺まで近づけていくのか、ニーズとのバランスが必要になってくるのかなと思います。

○段林委員 資料がもしあれば出していただけるということなので、まずそれを見てからだと思います。

また、資料の24ページの数値からすると、本当に入りたいけれども、どこにも入るところがない方がいるわけではないことを示しているように思いますので、倍率についての目標の設定は非常に難しいなと聞いていて思いました。

○宮入部会長 数値的には、できるだけ倍率を下げていくというか、平準化させることが一つの目標になると思います。古過ぎてどうしても応募がない、しづらいというところもあるので、そういったところの見直しから全体の総量を減少させることも必要ですし、維持しているだけでどんどん赤字になっていく部分もあるのだらうと感じます。

その上で、先ほどの10区に1施設の立地条件、また、四つの新しいところをどんどん建てることによって、いいところがあれば、そこで平準化する可能性もありますよね。そういったところを見極めながら、順次、新しい資料もいただいて、落とすところというか、今後の方向性を決めていくことになると思います。

段林委員も言われたとおり、数値目標自体が難しいですし、そこを出すのは困難かなと思います。市が持っている各施設の入居状況を皆さんで確認していければかなと思います。高いところや低いところだけではなく、いろいろとあると思いますので、検討するための資料としていただければと思います。

今までの議論を私のほうで整理いたします。

今後の方向というか、総量的なところについては、住宅マスタープラン2018の継続でこのまま全部ということにはいかないだろう、減らしていく方向があるだろうと思うのですが、その際に、どういうふうに見直しをしていくのかだと思います。セーフティネットとしての重要性は変わらないし、場合によっては新たな役割も求められるのではないかとありますが、オルタナティブな方向としての民間活用については、セーフティネットのご説明も含めて非常に難しい問題がありそうです。

試算してどれぐらいのお金がかかるかという問題もあるので、それ以上に、そもそもどうフォローしていくか、入居者の持っているものや亡くなった後の処理の問題、それが周りに与える影響を見極め、自治体としてどこまで関与できるのか、大家さんにどこまでの負担を求めなければいけないのかの見方は非常に難しいと私も改めて教えていただいた次第です。

ほかにはいかがでしょうか。皆様からお話ししておきたいことはございませんか。

○佐藤委員 先ほど、市営住宅の応募倍率は20年間で減少していくということでしたが、市況としては、民間賃貸住宅の賃料はここ数年で上昇しているのです。以前は横ばいで、過去には下がった時期もありましたけれども、ここ数年で上昇しています。関東を含め、全国的にですが、札幌も上がっています。ですから、公営住宅と民間住宅の家賃の格差はどんどん広がっ

ていくと思います。さらに、物価上昇もあり、給与もそんなに上がるわけではないでしょうし、一部の企業が上げているだけで通常の企業はさほど上がらず、実質的な所得の減少はまだしばらく続くと思います。

北海道の平均年収は450万円で、それが100万円以上も上がることはないでしょうから、家賃の上昇と物価の高騰を考えると、市営住宅と民間住宅との家賃の格差はどんどん広がっていくと思うので、もしかしたら市営住宅の応募が増えるのかもしれない。

また、高齢者世帯がどんどん家を手放しますし、それこそ、賃貸住宅に2人で住んでいただけれども、1人になったら出なければならないということもあるので、そうなると、公営住宅を求め方が増えていくのではなかろうかと個人的に思っております。

○宮入部会長 家賃制度については、以前からの委員の方々のご承知のとおり、見直したばかりですけれども、近傍の家賃との差もそれなりにあって、民間住宅と市営住宅の格差がこれからも広がるだろう、物価高の中でその可能性が高いだろうという予想をお話いただいたところです。

立地条件や建て替え後の建物、住居のすばらしさを考えると、今後、建て替えのための資金を得るためにも、ある程度、負担していただかなければいけない部分ももちろんあるでしょうし、でも、セーフティネットとした場合に上げづらいよねというところがあり、毎回、なかなか難しいところだなと感じております。

家賃制度も含め、今後の住宅の在り方を考えていかなければいけないということですが、これまでのマスタープランでその辺のところもございましたか。良質なストックというところもあるのですが、家賃制度は、ある程度、変えやすくなったのでしたか。そういったところも視野に入れながら議論していかなければいけないということが出てきました。

前回の親会で宇野委員から、建てるときの大きなお金だけではなく、管理していくときの費用はどうなっているのかというお話もあったと思うのですが、そういった視点から、宇野委員、いかがですか。

○宇野委員 総量の抑制を考えたときには、面積や物量で管理していると思うのですが、財政的に見たらどれぐらいのお金をかけているのかという視点も重要だと思います。総量の中でも、老朽化しているものが多ければ多いほど管理費が高くなっていくと思うので、物流での管理と同時に、財政的な側面ではどうなのかも視点としては入れてもらえるといいのかなと感じているところです。

○宮入部会長 一つ一つの予算というよりも、札幌市全体の財政との関係をしっかり注視していく必要があるだろうということだと思います。

家賃の制度も含めて、佐藤委員から提起していただいた問題について、ほかにご意見等はいかがでしょうか。

○段林委員 家賃の上昇に合わせて、市営住宅の入居者からいただくお金を少し上げるというのはあり得る話かと思うのですが、生活保護世帯の方がそれなりにおられますので、保護費がどのようになっているのかを確認しなければならないのだろうと思ってお話を伺っていただきました。

○宮入部会長 家賃制度の見直しのほか、減免措置のところでもこの問題が出ましたけれども、いかがでしょうか。

減免措置については、生活保護費と連動させるようになっていましたか。

○事務局（長島住宅課長） 家賃と減免制度についてです。

まず、市営住宅の家賃については、公営住宅法でかなり仕組みががっちり決められてしまっておりまして、維持管理のコストを家賃に反映させる仕組みにはなっていません。自治体である程度の建物の性能や立地を係数の中に盛り込んで0.何倍をさせる、1.1倍をさせるといったことはできるのですけれども、維持管理コストまで柔軟にするのは難しいつくりになっております。

それから、減免につきましては、先ほど段林委員がおっしゃっていた生活保護の基準が関係することになっております。今まで札幌市では、約20年前に決めた固定の基準をもってやっていたのですが、そこについて、今回、改正をする見込みとなっております。来年度からは、保護の基準額と連動して減免の基準も変わるように制度を見直しているところです。

○宮入部会長 生活保護の方々が安心して住めるようにすることも大事ですし、一方で、財政的な側面から言うと、ある程度、家賃収入に反映させたいなと思いつつも、大きな改良はない中でやっているということです。むしろ、物価高などの影響で近傍の家賃がどんどん上昇して格差が開いて、それによって市営住宅へのニーズも場合によっては上がることも考えられますし、そういったところをどう捉えて今後の総量を考えていくのかも重要というご意見を改めていただきました。

ほかにございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○宮入部会長 最後に、次回からの審議日程について、事務局からご説明をお願いいたします。
○事務局(阿部住宅企画担当課長) 審議日程の前に、今日はいろいろなご意見をいただきまして、ありがとうございます。

前半では福祉的な貧困ビジネス、ホームレスや生活保護の話がありました。生活保護の話は後半でも出ましたけれども、そういったところにつきましては、福祉施策でのアプローチ、住宅施策としてのアプローチ、あるいは連携したアプローチを考えながらやっていく必要があると思っております。

そのほか、借りに関しては、戸別にどう考えていけるのか、民間住宅と市営住宅、市としての役割も整理していく必要があると考えています。また、空き家が増えている中、ストック活用、中古市場にも目を向けていかなければならないとも思ったところです。

それから、高齢者施設のお話も出ました。今、市の直営はほとんどない状況ですけれども、民間のサービス付き高齢者向け住宅をかなり整備している中で、これも市と民間の役割をしっかりと整理した上で考えていく必要があると思っております。

最後に、総量抑制の話です。建て替える際には、今住んでいる入居者をベースに建て替えていくということで、世の中のニーズを完全に捉えるのは難しい状況ではありますが、一方で、入居者の属性がニーズに近いことも考えられますので、そういったことも踏まえながら考えていきたいです。加えて、財政的には、管理経費や家賃も含めた財政的視点も必要ではないかということは重要な視点だなと感じたところです。

また、新しいセーフティネット制度につきましては、我々としてはぜひ推し進めたいと思っておりますので、先ほど紹介したアンケート等を通じて大家さんのご意見を聞きながら、抜本的な改革はなかなか難しいのかもしれませんが、少しずつでも前進するように考えていきたいと思っております。

次回以降は、今日いただいたご意見を基に課題を整理し、今後の議論すべき方向性などを整理していきたいと考えております。

次回、第2回市営住宅部会は、年明けの令和8年2月13日の13時半からの予定ですので、よろしく願いいたします。

○宮入部会長 まとめもしていただきまして、大変恐縮です。

今回の部会は、来年になりますが、2月13日金曜日の13時30分から、場所については今回と同じということです。

それでは、これで本日の審議は終了したいと思います。

進行を事務局にお返しします。

皆さん、本当にありがとうございました。

4. 閉 会

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

これをもちまして、住まいの協議会第1回市営住宅部会を終了いたします。

本日は、ありがとうございました。

以 上