

札幌市住まいの協議会

第2回市営住宅部会

会 議 録

日 時：2026年2月13日（金）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2回市営住宅部会を開会させていただきます。

本日は、お忙しいところをお集まりいただき、誠にありがとうございます。

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。

本日は、委員6名全員にご出席いただいております。

◎資料確認

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

まず、資料1の次第からA3判の資料5までと、参考資料が1から3までございます。参考資料1はこれまでの協議会と部会のご意見をまとめたもの、参考資料2は第1回部会でホワイトボードに書き込んだご意見を記載しております、参考資料1と2には市住部会と民住部会の両方を入れております。参考資料3は、これまでの協議会と部会でお示した資料を再編して整理したものですので、基本的なデータ等の確認にご活用ください。

資料に不足等はございませんでしょうか。

それでは、資料1の次第をご覧ください。

本日の部会では、2の審議のところに記載のとおり、まず、前回12月の部会において委員の皆様からいただいたご質問のうち、一部回答を保留していた事項について回答させていただきます。その後、これまでの議論などを基に、市営住宅に関する今後の方向性について事務局案を整理しましたので、そちらについてご議論いただきたいと思います。よろしくお願いたします。

それでは、これからの議事進行は宮入部会長にお願いしたいと思います。

宮入部会長、よろしくお願いたします。

2. 議 事

○宮入部会長 今日は、天候が悪い中、全員がおそろいということで、ありがとうございます。しっかりやっていきたいと思っております。

今日審議していただくことは、まず、第1回市営住宅部会で出された質疑に対する事務局から回答についてです。次に、第2回協議会に向けて市営住宅に関する今後の方向性を固めていくこととなりますが、今までの委員の皆様のご意見を踏まえた上で、事務局に案を出してくださっていますので、まず、前回の質疑に対する回答をいただき、その後、委員の皆さんから意見をいただいきたいと思っております。

それでは、事務局から説明をお願いいたします。

○事務局（西山住宅企画係長） 住宅企画係長の西山です。

資料4に基づいて説明させていただきます。

2ページをご覧ください。

最初に、今、部会長からお話がありましたように、前回の市営住宅部会でいただいた質疑のうち、改めて資料を提示するとして保留していたご質問に回答させていただきます。

3 ページに質問項目を一覧にしておりますが、この5項目について資料等を用意しましたので、その説明と回答をさせていただきたいと思います。

なお、借上市営住宅についてのご質問は、現在、資料を精査中のため、次回以降の回答となりますことをご了承ください。

4 ページをご覧ください。

最初に、入居者のデータだけでなく、応募者のデータ、例えば単身向け住戸における高齢者の割合などについていただいたご質問に関して、令和6年度市営住宅の入居者申込者を分析した結果がこちらです。

こちらは応募者の年齢構成を示した円グラフですが、全体では、70代以上が5割以上を占め、40代以下は1割程度となっています。

このうち、単身向けに限ると、申込資格との関係もありますが、9割が60代以上で、その大半は70代が占めております。また、家族向けも過半数が60代以上で占められており、総じて高齢世帯のニーズが高いことがうかがえます。

次のページは、子育て世帯の応募状況ですが、12歳未満の子どもがいる応募者は、全体の1割程度にとどまっております。

次のページは、障がいのある方がいる応募者を示すものですが、全体では24.1%と、市全体の7%より高く、また、単身向けより家族向けの割合が高くなっております。

次のページは、応募者の所得に関して、抽選優遇の対象となる世帯月額所得5万4,000円以下の応募者を抽出したグラフですが、16%以下となっており、単身向けや家族向けとの差はございません。

次のページは、応募者の生活保護受給状況を示したものですが、全体では12.8%と全市平均の倍以上となり、特に単身向けで高くなっていることが分かります。

次に、9ページは二つ目の質疑に関してです。

入居者の高齢化は、長期間入居した結果高齢者となったのか、あるいは入居した時点で既に高齢者だったのかというご質問に対するデータとなります。

この棒グラフは、全入居者の年齢構成と令和6年から住み始めた方の年齢構成をそれぞれ示したのですが、いずれも60代以上が約6割を占め、そのうち70代が多くを占める傾向となっておりますので、入居者の高齢化の原因は、新規入居者と長期入居者それぞれの高齢化による複合的な要因と考えられます。

10ページ以降は、三つ目の質疑、市営住宅の応募倍率を分析したものはあるかについて、立地や団地の属性に関する分析結果をお示ししたものです。

10ページは、エレベーターの有無や住戸の低層・高層によって募集倍率にどのような違いがあるかを示す表ですが、総じて、エレベーターあり、低層、高層の順に応募倍率が高くなっています。

特に、単身向けのエレベーターありの住戸は53.1倍と極端に高い一方で、家族向けのエレベーターなしで高層階の倍率は1.1倍にとどまっております。

ここで、エレベーターありの住戸が総じて高倍率であることを確認するため、立地による分析も行いました。

11ページをご覧ください。

図が小さくて恐縮ですが、地図上、丸の縁の色がエレベーターの有無を示しておりまして、青がエレベーターあり、紫が一部エレベーターあり、赤がエレベーターなしの団地を示しており、丸の中の塗り潰した色が募集に対する抽選の有無を示してございまして、緑色が抽選あり、ピンク色が抽選なしを示しております。

つまり、エレベーターありで募集割れしているような団地は、縁が青くてピンク色で塗りつぶした団地となり、その団地の名前を地図上に示してございますが、公共交通から離れているなど、相対的に利便性が劣っている団地であることが確認できます。

次に、12ページ以降は、四つ目の質疑として、市営住宅の総量を考える上で、立地や交通アクセス、建物の老朽度などとの関係も重要な視点であるというご意見をいただきましたので、立地に関する分析結果を掲載してございます。

12ページは土地利用との関係を示したのですが、緑の線の中を薄緑色で囲んだ区域は、札幌市立地適正化計画において、共同住宅など集合型の居住機能の集積を目指す集合型居住誘導区域の範囲となります。

円グラフで示したとおり、この居住誘導区域の内側に市営住宅の約3割が、外側に約7割が立地しております。

なお、新築時期との関係については、居住誘導区域の内外とも昭和57年以降のものが多く、その構成に大きな差はございませんでした。

13ページでは建設時期と入居率の関係を示しておりますが、左下の表をご覧くださいますと、建築時期が古い団地の入居率が低くなっている一方で、赤で囲んだ5団地は、建設時期が古くても入居率が90%を超えてございます。この5団地の名前を赤枠で地図に示しておりますが、いずれも地下鉄沿線で公共アクセスのよい好立地の団地でした。

14ページは建築時期と高齢化率の関係を示したのですが、左下の表のように、古い団地の高齢化率が高い傾向にあり、半数以上が高齢化率60%を超えています。入居者の高齢化率と入居率の関係を見るため、赤やオレンジなど暖色で塗った高齢化率の高い団地については、居住誘導区域内や地下鉄沿線に多く見られております。

15ページは、五つ目の質疑として、総量抑制に向けた民間賃貸住宅の活用にあたってセーフティネット住宅の積極的な活用についてご意見をいただきましたが、スライドは、昨年12月に市内の大家さんを対象に行ったアンケート結果の速報値から、大家さんのお考えをお示ししたものとなっております。

(1)に書いてございまして、住宅確保要配慮者の入居を断った経験のある大谷さんは5割を超えておりまして、10年前の調査に比べて減ってはおりますが、(2)に示

しているとおり、高齢者や外国人に対する拒否感が依然として高い状況となっています。

また、(3)の断った理由や(4)の断った理由を軽減するため活用したい支援としては、残置物処理や孤独死などに関するものが多く、その一方で、家賃補助に関する要望は比較的低い状況になってございます。

また、(5)に示すように、セーフティネット住宅などの制度自体の認知度が低いため、要配慮者の居住確保に向けて今後も普及が必要と考えられます。

16ページには、市営住宅の代わりとして、民間賃貸住宅を活用する事例ではないのですが、セーフティネット住宅を借りる方や大家さんの支援を目的とした他都市の取組事例を示してございます。

左から、横浜の家賃補助制度、名古屋の死亡事故に関する損害保険、鹿児島県の居住支援法人が行う住民同士の見守りなど、各地でいろいろ工夫しながら取り組んでいる事例がございまして、ただし、いずれも万能薬というか、これをやれば大丈夫というものではございませんので、こうした事例も参考にしながら、民間賃貸住宅の活用を促す方策について検討していく必要があると考えてございます。

以上が、前回の質問に対する補足説明でございました。

ここからは、民間部会も含め、前回の部会までに委員の皆様からいただいたご意見、議論を踏まえ、今後の課題として取りまとめ、それに対する今後の方向性を事務局のたたき台として整理しましたので、その内容についてご説明させていただきます。

18ページにはこの後説明する意見の整理方法を示しておりますが、前回の部会までにいただいた意見について、市営住宅部会のテーマや論点に沿って集約、要約させていただきました。

今後のテーマの一つ目、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ついては、市営住宅と民間賃貸住宅それぞれの役割を、二つ目、持続可能な市営住宅の在り方については、管理戸数、整備・管理の視点からまとめております。

なお、基になっている委員のご意見につきましては、配付した参考資料1をご参照いただければと思います。

19ページに移りまして、一つ目は市営住宅の役割についてでございますが、背景と現状としましては、今までの協議会の中で説明してまいりましたとおり、人口減少局面や高齢世帯の増加、建設費などの上昇、将来的な市営住宅の更新見込みなども踏まえましてご議論をいただいております。

なお、背景と現状のバックデータは参考資料3に記載してございますので、必要に応じてご確認いただければと思います。

これらから考えられる課題につきまして、委員の皆様のご意見を要約しつつ、二重丸で三つの項目にまとめてございます。

一つ目の課題は、今後の市営住宅の役割についてですが、人口減少や経済環境が厳しくなる中における市営住宅の役割や需要について、二つ目の課題は、市営住宅の入居を求め

る層について、入居者や応募者の属性を踏まえた受入れ範囲や管理戸数の検討、民間賃貸住宅の入居を敬遠される入居者の課題に応じた市営住宅と民間賃貸住宅のバランスの考慮について、三つ目の課題は、高齢化する入居者への対応についてですが、長期入居者など民間賃貸住宅への入居が難しい層への配慮や、ライフステージ等の変化に応じた住み替えや住宅への配慮などのご意見をいただいております。

これらの意見を踏まえて、20ページには、今後考えていかなければならない方向性を示しております。

まず、今後の方向性として二重丸で示しており、今後の市営住宅の役割と市営住宅の入居を求める層についての課題としては、白枠の中に二つの方向性を示しました。

一つ目は、市営住宅が担う住宅セーフティネット機能の明確化に向けて、民間住宅との適切な補完関係の構築を目指します。

二つ目は、適正な入居制度の検討に向けて、入居制度の在り方を状況に応じて適宜検討いたします。

その下の高齢化する入居者への対応の課題につきましては、住み替え制度やバリアフリー環境の確保に向けて、世帯構成や身体状況の変化に応じた市営住宅の住み替えを継続し、建替事業により整備した住居により、バリアフリー化された環境の確保に努めます。

二つ目のテーマは、民間賃貸住宅が担っていく役割についてです。

背景と現状としては、先ほどの人口減少局面などに加えまして、民間賃貸住宅の家賃の上昇や賃貸用の空き家の増加などがございます。

課題は大きく四つにまとめてございます。

一つ目は、民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットにつきまして、市営住宅と民間賃貸住宅の家賃水準の差が広がる中で、戸別の借上げ市営住宅や民間賃貸住宅に対する家賃補助などの選択肢の検討の必要性などのご意見をいただきました。

二つ目は、発生要因を踏まえた活用する空き家の選別について、空き家が増える要因の分析の必要性のほか、民間住宅部会においては、活用する空き家の選別も必要というご意見です。

三つ目は、賃貸人が抱えるリスクや負担への対応として、大家の負担感やトラブル対応への懸念の払拭の必要性などのご意見です。

四つ目は、セーフティネット住宅や居住サポート住宅などの活用につきまして、住宅の登録等が思うように進んでいない中、市として制度の積極的な活用を推進していく必要性、オーナーの負担を軽減するための家賃補助などの検討、あるいは広報の不足などについてご意見をいただきました。

これらのいただいた意見を踏まえまして、22ページに二重丸で示しております民間賃貸住宅を含めた重層的な住宅セーフティネットの方向性としましては、民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの確保の推進として、札幌市居住支援協議会による相談窓口を中心とした取組を継続し、市営住宅への低所得者層を含む住宅確保要配慮者の居住確保を進

めるとともに、民間賃貸住宅の活用につながる多様な選択肢を検討します。

また、下の枠、発生要因を踏まえた活用する空き家の選別と賃貸人が抱えるリスクや負担への対応に向けましては、民間賃貸住宅の活用に向けた検討として、民間賃貸住宅やその空き家を住宅セーフティネットとして活用するために、賃貸人等の負担や不安軽減に資する支援策を検討いたします。

23ページのセーフティネット住宅や居住サポート住宅等の活用に向けましては、セーフティネット住宅などの登録促進として、居住サポート住宅を含めた周知をより一層進めるとともに、その登録や認定を促進してまいります。

次に、24ページの三つ目のテーマは、持続可能な市営住宅の在り方についてです。

背景と現状としましては、人口減少局面でもしばらくは住宅確保要配慮者の増加が続く一方で、市営住宅の耐用年限を考えますと、将来的には、人口はもとより、高齢者数も減少していくことにどう対応していくかなどがございました。

課題は四つにまとめてございます。

一つ目は、管理戸数の抑制に関する視点につきまして、総量抑制を進めるスピード感や団地の募集状況、立地、築年数なども考慮した再構築の必要性などのご意見、二つ目は、将来の管理戸数を検討する視点として、市営住宅の総量やその抑制の検討に当たっては、管理戸数や床面積だけではなく、財政的な視点や立地、交通利便性などの視点を考慮することや、次期住マスの計画期間の終期以降も含めた、長期的な視点に立った住宅ストックの平準化などのご意見をいただきました。

三つ目は、持続可能な市営住宅の整備の方向性につきまして、市営住宅の建て替えや維持の方向性についての議論の必要性、建替事業等における民間活用に関するご意見、四つ目は、持続可能な市営住宅の管理の方向性につきまして、管理業務の合理化の検討や応募倍率の差といった需要と供給のミスマッチへの対応、ミックスコミュニティの必要性などについてご意見をいただきました。

これらのいただいた意見を踏まえまして、25ページにそれぞれの方向をまとめてございます。

管理戸数の抑制に関する視点といたしましては、適正な管理戸数に向けて引き続き抑制を継続することとし、今後ピークアウトが見込まれる世帯数や高齢者数の動向も注視しながら、適正な管理戸数に向けて抑制を継続していきます。

また、抑制に当たっては、立地条件などを踏まえた上で、地域的なバランスも考慮しながら管理戸数を検討してまいります。

将来の管理戸数を検討する視点としましては、将来的な市営住宅の総量について、管理戸数や床面積に加えて、建設費や管理費などの支出や家賃収入なども含めたコスト面も考慮してまいります。

また、住マスの計画期間10年間にとどまらず、市営住宅の耐用年限である70年を加味した中長期的な視点から、適正な戸数について検討していきます。

次に、26ページの持続可能な市営住宅の整備の方向性としましては、事業費の平準化の観点から、建て替えの前倒し等を通じた計画的な整備や、事業の実施や余剰地の活用は、引き続き民間活力の活用を検討していきます。

持続可能な市営住宅の管理の方向性としては、一つ目、効果的な事業・管理手法として、指定管理者などの民間活用に引き続き取り組むとともに、事業や管理業務の効率化や合理化に資する技術の活用を検討してまいります。

二つ目は、需給ミスマッチへの対応として、応募倍率の低い住戸や空き住戸についての応募条件等の見直しを通じて、ストックを有効活用してまいります。

以上、市営住宅部会の主な論点に示すテーマに沿いまして、今後の課題と施策の方向性の案についてご説明してまいりました。

最後に、お手元の資料5をご覧くださいと思います。

この資料では、ただいま説明してきた内容を基に、1として現状と課題を、2として、いただいた意見を踏まえた施策の方向性の概要を整理しております。

2に示す施策の方向性のうち、二重丸をつけているものは、これまでの部会で議論があった項目になっておりますが、通常の丸印は、部会での議論はございませんが、これまでの住マスからの継続性等を加味して、課題として考えられる項目を事務局のほうで追加整理してございます。

また、オレンジの民間住宅の領域につきましては、参考資料2に意見のまとめを示しておりますが、民間住宅部会のご議論の内容も反映してございますので、見覚えがない内容もあるかもしれませんが、ご理解いただければと思います。

今回の協議会における中間取りまとめに向けましては、この案をたたき台として、本日の討議や来週開催されます第2回民間住宅部会の討議の内容も反映させて整理してまいりたいと考えてございます。

本日は、資料4及び資料5をご覧くださいながら、修正が必要な項目、議論を深めたい項目などがございましたら、ご意見をいただければと考えております。

以上、前回の部会で保留していたご質問に対する回答と、これまでの討議を踏まえた市営住宅に関する今後の方向性に関する事務局からの説明でございました。

ご審議をよろしくお願いいたします。

○宮入部会長 資料が非常に充実してきて、皆様のご意見は、前回までは参考資料3のほうに入っているのですが、新しくアンケート調査などしながら資料を整理していただき、その結果を踏まえて質問に答えていただきました。

まず、前半について、皆様からさらにご質問やご意見等はございますでしょうか。

○宇野委員 9ページでは、高齢化の原因について分析していただいています。

この資料からは、60歳以上が多く、住み始めたときからすでに高齢化していたということが分かると思うのです。ここに出てきていないのが居住人数だと思うのですけれども、高齢化していて2人世帯とか、まだまだ若い世代でお子さんがいらっしやっったとか、そう

というような方がいらっしゃるということが想像できるわけですが、全入居者になればなるほど高齢化しています。長くお住まいであれば高齢化していくのは当たり前だと思うのですが、お住まいの人数が変わることも当然あると思うのです。

お伺いしたいのは、お住まいになってから高齢化して、その後家族の構成が変わっていった場合、そのまま最初の住戸に住み続けているのか、あるいは、建て替えや引っ越しするようなタイミングで小さい部屋に移っていただくような取組がなされているのかどうか、そのあたりをお伺いしたいと思います。

○宮入部会長 大事なところですよ。今後の方向性として、20ページに住み替え制度について書かれていますけれども、最初は家族で住んでいたけれども、その後お子さんが独立するなどしてライフステージが変わった場合、住み替えしたり部屋が変わったり、その辺の状況がどうなっているのかを把握しておきたいということですが、この点についてはいかがですか。

○事務局（廣瀬企画担当係長） 1点目の住み替えがあるのかどうかというところですが、住み替え制度の条件に当てはまれば申込みができますので、そういった場合は転居可能ですが、実態としては長く住んでいる方が多いので、そういった方は住み慣れた部屋にそのまま住んでいる状況が多いと思っています。

2点目の建て替えのときに単身用のものに移るのかというお話は、広い部屋というのはそれだけ家賃が高くなりますが、民間に比べれば家賃は低廉でございまして、先ほど申し上げたとおり、長く住んでいらっしゃいますので、部屋にあるものも多いということから、単身向けの中でもより広い部屋を選ぶ傾向にあるかと思われまます。

○宇野委員 建て替え計画を立てるときは、居住面積などを考慮に入れているのかどうか気になるところです。単身の方の居住面積を緩和したと書いてありましたが、一人住まいの方の居住面積がだらだらと広がっていて、再整備するときもそれを基準にするとなると、戸数は抑制されているけれども、実は面積は十分に抑制管理されていないということにもなりかねません。その点はどうなっているのでしょうか。

再整備の方針としては、居住面積は必要十分なところに抑制するという視点があってもよいと思います。

○宮入部会長 今後の方向性としては非常に重要なところで、抑制といった場合、1人当たりの面積などもしっかり考えていかなければいけないのですが、家族向けのところにずっと1人でお住まいの方もいらっしゃると思うので、そういう人が移りやすいように広めに取ってしまうようなことはないのか。また、働き盛りの単身世帯と高齢者の単身世帯はどう違うのかなどもあると思うのですが、その辺も加味して1人当たりの広さを考えていかなければいけないというご意見かと思えます。

資料の4ページで応募者の年齢構成を見ると、単身向けは70代が5割ですからね。60代と70代では約8割で、この中には住み替えの人も入っているのでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長） これは、あくまでも募集したときのものです。

○宮入部会長 住み替えは入っていないと考えていいのですね。

本当に膨大な資料ですけれども、エレベーターありなしという機能の問題、あとは立地条件ですよね。立地条件で全く違うというのは非常に分かりやすいですね。

これを全て残すわけにいかないという状況もよく分かるのですが、総量規制をしていく中で、どういうところにどう建て替えていけばいいのかというのは難しいところだと思いますし、最初に見ていただいたように、セーフティネットとしての役割が重要になってきていることは事実なので、そういった状況が非常に分かりやすく出ていると思いました。

市全体の平均よりも生活保護や障がい者の割合は圧倒的に高いですから、そういう意味で高齢者も含めて市営住宅が果たす役割が明らかになっていますが、いかがでしょうか。

○宇野委員 応募倍率が低いところは、一言で言えば不便なところということになるかと思うのです。財政的な観点からすると、建てても倍率が高くないようなところを再整備しても、確かに良いものを建てれば当初は倍率も高くなると思うのですけれども、老朽化していくことを考えると、いずれ空き室を抱えることになってしまう可能性があります。そのため、次に再整備する場所を選定する際は、中長期的な財政的観点も入れてもらいたいと思うところです。

25ページでは、地域的なバランスも考慮しながら管理戸数を検討ということが書かれていますが、地域的なバランスの意味は様々に捉えられる気がするのです。その区や地域にそういった住宅が全くないということになると、コミュニティと断絶されてしまうという問題があるのだらうと思いますが、将来に向けて建て替えたけれども、しばらくしたら空き室ができてしまうようなものを再整備するということは財政的には避けたほうがよいのではないかと思います。

この書きぶりも、これだけではどういうニュアンスなのかが分かりませんので、工夫いただけたらと思います。

○宮入部会長 重要なポイントですね。ただなくしてしまえばいいという議論にはならないですからね。市の限られた予算の中で順位づけなど様々なことが必要だと思うのですが、その一方で、地域とは関係性がありますから、その地域に住んでいる人にとって、こういうものが全くない地域をつくってしまうのはどうかというところがありますので、そこを勘案するというニュアンスも文章に明示していただきたいということかと思います。

私もそういう条件の悪いところに住んでいるのですが、この図だけを見ると、ここにあるのは無駄だらうと思うのですけれども、住んでいる人にとっては、そういうことで切られても困るというところがありますので、非常に難しいですが、考えていかなければいけないところですね。

もみじ台団地などは顕著ですね。50年前の札幌オリンピックの頃、高度経済成長期の終わりですけれども、地方や全国から人が集まってくることも踏まえて、市が人口も含めて大きくなってきた頃につくられたものです。前からここにあったからそのまま残すということにはならないけれども、そうかと言って、全てをなくしてしまうことも難しいので、

その辺をどうしていくかというところを文章として書いておくことで、今後の検討材料になるのではないかと思いますので、注意し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 今の点に関係しますが、総量を減少して整理していく必要性がある一方で、今お住まいの方の利益も考慮しなければいけないと思います。

現在、応募倍率が少なく、今後、建て替えしないとすればこのエリアかなというのはある程度目星がついていると思うのですが、そこにお住まいの方に対して、引き続きそこに住みたいと考える必要性や将来の転居の可能性などについてアンケートを取るようなことはしないのでしょうか。もしそのような予定があれば教えていただきたいと思います。

○宮入部会長 既にいろいろなことをされていると思うのですが、アンケートの予定はどのようなのでしょうか。

○事務局（廣瀬企画担当係長） 団地を建て替えるときは、建て替えた後はどういった住戸に住みたいかというアンケートは行っているのですが、今、団地を廃止するような具体的な動きがあるわけではないので、そういったアンケートの予定はないところです。

○宮入部会長 今までのものも資料として見たいということですか。

直近のもので構わないのですが、アンケート結果というのがありますか。

○事務局（廣瀬企画担当係長） 建て替えのときのアンケートは、団地外に出たいかどうかというよりは、建て替えた後、住棟のどのプランに住みたいかというアンケートでございまして、団地を出て行きたい人がどれくらいいるか、どこの団地に行きたいかというところは把握していないと思います。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 少し補足させていただきますと、今後の市営住宅の整備戸数などをどうしていくかに関しては、もちろん住民の方にご意見を伺う可能性はあるのですが、市として、市営住宅と道営住宅やほかの公営住宅とのバランスや民間住宅とのバランス、また先ほどお話しした地域性のバランスなどを踏まえて、札幌市がしっかり考えていくべき部分ではないかと思っておりますので、そこは札幌市として考えていきたいと思っております。

○段林委員 まず具体的に固めてからのアンケートということで、いきなりやるとハレーションが起きることもあり得ると思います。状況は理解しました。

○宮入部会長 決めるということも大事ですが、今住んでいる人たちがどういうふうを考えているかという意向もどこかにおいていいのではないかといいことですね。

○段林委員 どこを選別していくかというときに、今住んでいる方の意向はどのようなかというのが一番気になる場所ですので、事前にその情報があれば選別する上で参考になるのかなと思いました。

○宮入部会長 住み替え制度があっても、それほど活用されていないところもあると思うのです。ですから、住んでいる人が住み続けたいのか、あるいは、こういう形であれば移

動してもいいということなのかが分かると、転居に向けてスムーズに進められるところも出てくるかと思しますので、どこかでそういう要望を押さえていくことも必要ではないかというご意見として伺っておきます。

ほかにいかがでしょうか。

○佐藤委員 外国人世帯も住宅確保要配慮者に含まれていると思うのですが、現状のデータを見せていただくと、令和2年以前の10年間で2倍に増加してしまっていて、それからさらに年数がたっております。

今は日本中が労働者不足で、ほとんどの業界が労働者不足で困っていて、外国人労働者に頼っているところが年々増えていますので、令和2年以前で2倍なら、今はさらに増え続けていると思うのです。

そういった状況の中で、住宅確保要配慮者である外国人の市営住宅への受入れというのはどうなっているのかを確認したいのです。

というのは、外国人労働者を雇う企業は結構あるのですが、そういった企業でも外国人労働者の住まいの確保に困っているところが多くて、古くて空いているアパートを買って入れたりしているけれども、それでも足りないという話を経済関係の方からよく聞くのです。

ですから、先ほど出ていたように、郊外で交通の便も悪く、エレベーターもないようなところは空いているのでしょうけれども、そうした条件の悪い住宅でも、外国人労働者であれば入ってくれる可能性があるのではないかと思いますので、そういうところを勧めて入ってもらうようなお話はないのかお聞きしたいと思います。

○宮入部会長 現状をお示しいただければと思うのですが、外国人は市営住宅に入られているのでしょうか。

○事務局（星川管理係長） 現在、市営住宅の入居条件としては、基本的には家族を持った方が条件になっておりますが、単身の方の場合は別に要件がありまして、その中には外国人の方も入っておりますので、日本人と同様に単身でも入れる状況になっており、現状、外国人の方もかなりの世帯が入っていると思います。

○宮入部会長 今、どれぐらい入っているかは分からないですか。

○事務局（星川管理係長） 今、正確な数字は持っていないのですが、1%もないのではないかと思います。

○宮入部会長 今の佐藤委員からのお話で言うと、15ページの民間賃貸住宅で入居を断った対象は、高齢者に次いで外国人が多いですね。外国人は扱いが難しいとか、家賃がちゃんと取れるのかという心配もあって入れないと。

参考資料3の12ページには外国人世帯数の推移が出ていますが、佐藤委員がおっしゃったように、平成22年から10年間で外国人世帯は2倍になっており、今はさらに増えていますね。

そういう中で、市営住宅も積極的にそういった人たちの受皿になっていくというか、札

幌市は介護人材として入ってきている外国人が非常に多いですし、そもそも高齢化への対応ということを考えると、外国の人たちに来て働いてもらわないと、便利な生活が成り立たないわけですからね。

こちら辺ももう少しチェックしておいたほうがいいでしょうか。

佐藤委員、この辺の資料はもう少し必要でしょうか。

○佐藤委員 今後の方向性に記載がなかったので、必要なかなと思いました。

○宮入部会長 資料5の住宅確保要配慮者の増加の中には、外国人世帯の増加ということで、この人たちにも対応しなければいけないということが書かれています。そういう意味では、外国人世帯も視野に入っているということでもよろしいでしょうか。

○事務局（西山住宅企画係長） 部会長のお話のとおり、住宅確保要配慮者の中には外国人が入ってございますし、先ほどの説明のように、市営住宅も入居できるようにしておりますので、民間も市営住宅も含めて、要配慮者の中の一人として外国人の手当をイメージしているところでございます。

○宮入部会長 ただ、現実問題としては、最近増えている特定技能や技能実習生などの外国人労働者については、要件もあってたくさん受け入れるような形にはなっていないですし、住んでいる人たちにも、その覚悟があるかどうかということもあると思います。

外国人労働者は若い人が多いでしょうから、エレベーターがなくて入居希望者が少ないようなところでも入る人はいると思うのです。ですから、その辺の活用はまだ進んでいないということでご理解いただければと思います。

ほかにいかがでしょうか。

○田作委員 資料4の5ページに子育て世帯の応募状況が載っていますが、12歳以下のお子さんがいらっしゃるところは11.5%ですね。家賃が安価で子育て世帯に特化した市営住宅が東雁来にあったと思うのですが、応募したにもかかわらず抽選に当たらなかったとか、いろいろな方がいらっしゃると思います。

何を言いたいかという、私たちが議論しているのは、今後、単身者が増えるであろう高齢者にどうやって住宅を確保していくかということと、もう一つは、施策として人口増に取り組んでいかなければならないので、子育て支援をするという意味でも、子育てしやすい市営住宅をいかに確保し広げていくかという視点が必要だろうと思ったのです。それから見るとこの数字は残念だと思っていて、これを大きくしていく施策をどうにかして加えていけないかという意見です。

○宮入部会長 ニーズとして高齢者に対応していかなければいけないのは事実ですけども、一方で、将来の札幌市の政策として考えたときに、子育て世帯や若い世帯にもしっかり対応できるように考えていかなければいけないということですね。

今回、アンケートも充実してまして、参考資料3の19と20ページには子育て世帯に対するアンケート結果も出ていますので、この結果についてもご説明いただけますか。

○事務局（西山住宅企画係長） 参考資料の19ページ、20ページですが、12月に1

2歳未満のお子様がいる子育て世帯を対象に行ったアンケートの結果です。

19ページの右上に回答者の属性として現在の住まいを載せておりますが、多くの方が持ち家や民間の賃貸住宅で、田作委員からお話のあった市営住宅など公的なところは、サンプル的には14名ほどあったのですが、ほぼ民間の賃貸住宅が対象になってございます。

20ページでは、現在の住まいに満足していること、不満なことを載せておりますが、その中で青色に塗っているところは、満足で言うと、通勤とか買物の便利さ、要は立地的なところを大事にして場所を選ばれていることが推測されます。

逆に不満なこととしては、収納や家の広さなどの話になってきて、便利なものだけれども、少し手狭なところに住んでいるという子育て世帯の現状が分かるような状況です。

ちなみに、質問4では、賃貸住宅に住んでいる方、多くは民間の賃貸住宅ですが、将来的な住み替えの意向を聞いたところ、現在の賃貸か別の賃貸かは別として、賃貸に住み続けたいという方が4割程度、条件が合えば持ち家を取得したいという方が5割程度で、半々ぐらいになっております。

以前、全国調査では持ち家に対する意識が下がってきているというお話をさせてもらったかもしれませんが、アンケート結果では、市内でもそういった傾向が分かったところでございます。

○宮入部会長 このアンケートにも表れてはいますが、通学・通勤の便利さということで考えると、東雁来に落ちたから、すぐほかのところに行けない人たちも多いのだろうと思うのです。

質問4の将来的な住み替え意向ですけれども、ずっと賃貸に住みたいという人たちも多いわけですから、私たちの頃と違って、将来的に持ち家を取得したいという人より、そういう人たちが増えていく可能性もありますので、そういう意味で、お子さんが独立した後も単身や少人数で賃貸にという人たちがこれからも増えるだろうと推察されますね。

このアンケート調査の回収率は3割を超えているということで、すごいと思うのですが、非常に有益な情報を集めてくださって、ありがとうございます。

今後、高齢者もそうですけれども、一方で、これから産業の担い手となってくださる人たちへの対応も検討が必要だということで、まさに子育て世帯へのアンケートもさせていただいているのだろうと思います。

ほかにいかがでしょうか。

第1回部会での質疑に対する回答で検討中になっているご意見として、戸別の借上市営住宅の試算も必要ではないかということのほか、市営住宅か民間賃貸住宅の2択ではなく、家賃補助など第3の選択肢も検討すべきではないかというご意見が出ておりましたが、そこについてもいろいろ資料を入れていただいているほか、資料4の15ページ、大家さんに対するアンケートの(5)制度への認知度を見ると、知らない人が多くて認知度が低いですね。こういう制度の存在を認識してもらえれば、利用してもらえる可能性も高いでしょうし、入居を断ったことがない大家さんも4割以上あるわけですから、市営住宅の減ら

した部分を民間住宅で受け入れられる可能性もあると考えてもよろしいでしょうか。

佐藤委員、この辺はいかがでしょうか。

○佐藤委員 このアンケートの高齢者に対する認識は以前からそう変わりなくて、先ほど部会長がおっしゃったように、こういう制度の認知度が低いということもあるのですが、実態としてこの辺はどんどん進んでいるのです。

例えば、家賃の滞納などは保証会社、孤独死の場合は保険で残置物を賄うことができずし、死後の事後手続についても、死後委任契約とか終身契約などいろいろあるのですけれども、こういったものもあまり浸透していないのです。

ただ、去年から始まっているようなサポートもありまして、新規か既存かによっても全然違うのです。新規であれば、こういう制度があるからやろうとか、こういう計画がある、保険がある、いろいろ安心できるプランがあるから契約しようというのは分かるのですけれども、既存の高齢者に対してなかなかできないという、そっちのほうに心配です。

ですから、これからはどんどんPRして、新しい制度を利用して受け入れる可能性は高まると思うのですが、既に入居している居住者については、将来亡くなって身寄りがいないといった場合は、非常に不安が残ります。それは公営住宅も同じでしょうけれども、その辺が今後の課題かと思えます。既存の居住者で身寄りもなく亡くなった場合にどうするか、そういうことが非常に心配かなと個人的に思っております。

○宮入部会長 そうですね。市営住宅と同じような課題は民間住宅でもあるわけですし、住み替えなどでこういう制度を活用してみたらといっても、それがうまく進むかどうか分からないですからね。

ここまでの議論で出された質疑等に資料をいろいろ出していただきましたので、ほかにもお聞きしたいことはあるかと思いますが、今日一番大事なのは、今後の方向性について案を出していただいた、資料4の19ページ以降の今後の方向（イメージ）の白枠の部分ですね。

こういう課題があるので、こういうことを検討すべきだというのをテーマごとに整理していただいて、詳細な説明もいただいています。この方向性で問題ないということになれば、次の協議会に向けては、市営住宅部会として、この方向性で考えているということで提案することになると思いますので、足りないところやまだ分かりにくいところなどがありましたらご質問、ご意見をいただきたいのですけれども、いかがでしょうか。

○宇野委員 24ページ、25ページに持続可能な市営住宅の在り方というテーマがあります。24ページの二つ目の二重丸では、管理戸数や面積だけでなく、財政的視点を踏まえた整理も必要ということを入れていただいたと同時に、25ページ一番下の白枠では、建築費や管理費などの支出や家賃収入なども含めたコスト面も考慮するという書き方をいただいています。

これを24ページの背景と現状にある、建設費・地価高騰という最近の状況の下で考え

ると、管理戸数はある程度抑制するけれども、確保しなければいけないとしたときに、建設費や地価が高騰する、特に建設費が高騰するということになる、同じ戸数をつくるにも、整備費がかなりかかってしまうのではないかと思います。整備費がかかるということになると、いずれ管理戸数を維持できなくなるといった議論にもなりかねませんし、今後、人口減少とともに市税も大きく減っていくことが想定されておりますので、その点をしっかり考えなければいけないと思います。

その中でこういう書き方をしているのですけれども、建物の整備水準を考える際には、先ほど個別の家の専有面積の話が出ていましたが、家族構成に変化があった場合には、できるだけ住み替えをしていただいて、適正な規模のところにお住まいいただくことは重要だと思います。

一方で、エレベーターは重要とか、耐震化は必要とか、スペックが上がっていくことについては議論があるわけですが、建設費が上がっていく中で、所要の整備費が9倍になるというような数字が出ている中で、どの程度のスペックなら戸数を維持していけるのかというあたりは既に検討されているのでしょうか。

また、他都市ではどんなことをやっているのか、エレベーターは必須だと思うのですけれども、どの程度の整備水準が必要と考えられているのかという点について比較検討はされているのか、そのあたりをお伺いすると同時に、あくまでも公営住宅として考えたときに必要最低限のスペックとは何かをきちんと議論すべきではないかと私は思います。

民間住宅と混同して議論していくと、当然、建物はどんどん良いものになるわけで、そこに希望者が集まるということにもなりかねないです。それにより財政的に厳しくなり最終的に管理戸数を維持できないようなことになると、中長期的には持続可能ではないということになってしまいます。

そんなことも考えつつ、スペックについての検討はどうなっているのか、それをこちら辺に入れていただきたいと思っております。

○宮入部会長 今までの住まいの協議会として見ると、そう簡単にスペックは落とせないといったお話も伺っていたと思うのですけれども、そこはある程度の線で抑えながら戸数を維持していくという考え方も必要ではないかという貴重なご意見だと思うのですけれども、それは可能なのですかね。

○事務局（廣瀬企画担当係長） 公営住宅法には市住の整備基準というものがありますので、それを守ることは前提ですけれども、先ほどおっしゃられたとおり、建設費の高騰については我々も課題認識として強く持っているところでございまして、今まさにいろいろな検討をしているところです。

他都市の整備状況なども参考にしながら、住戸プランの面積などを小さくできないか、あるいは、住宅設備をより合理的なものに変えていけないかということを検討しているところでございます。

札幌市は積雪寒冷地という事情もありますので、そういったことも踏まえた上で、どう

いったことができるのか、今後さらに検討していきたいと思っています。

○宇野委員 住宅の中の細かい設備なども丁寧に議論していくと、建設費をもう少し小さくしていくようなこと、住んでいるときのウェルビーイングをそんなに落とさない中で、何か工夫があるのではないかと思います。

民間でもいろいろな工夫があるでしょうし、他都市でも、財政状況が厳しい中でどうやって維持するかということを議論していると思いますので、民間や他都市の状況をしっかり調べた上で必要十分なスペックを検討していくという——それはこの文言に入っているということであれば問題ないのですが、そんな言葉を入れていただきたいということです。

○宮入部会長 確かに、設備などでどういう工夫ができるかという検討があってもいいですね。そういうところについて文書としてどう入れるのか、持続可能な市営住宅の在り方という観点では、設備によって家賃が高くなっていく可能性もありますので、受益者負担の考え方に立てば、そういった負担をそこそこに抑えることが、住みやすさや持続可能な市営住宅の在り方にも関係してくると思います。

次の26ページの白枠では、事業費の平準化の観点からも、建て替えの前倒し等を通じて計画的に進めるとあるのですが、この辺の書きぶりに工夫の余地があるのではないかと思いますので、検討していければと思います。

今のような感じで、白枠を中心にして、今後の検討の方向性について気になるところがあればご意見をいただければと思います。

○段林委員 資料4の22ページの下白枠で、賃貸人等の負担や不安軽減に資する支援策を検討するというところです。

先ほど佐藤委員が、いろいろな損害を回避するための方策があるとおっしゃっていたかと思うのですが、特に個人のオーナーさんなどはそういうノウハウをご存じない方が多くおられると思うので、具体的な支援をするということのほかに、こういう自衛策があるということの周知も結構重要ではないかと思います。明記する必要まではないかもしれませんが、それを含めていただいたらいいと思いました。

○宮入部会長 それは大事ですね。今回のアンケートでも、制度の周知が足りないことは明確に出ていますし、先ほどの佐藤委員のお話は、民間の制度も含めて活用の方策が広がっているというお話だったと思うので、市として、そういうことを相談したり支援する可能性はありますか。

○佐藤委員 具体的に言いますと、家賃滞納の心配については、保証会社はかなり充実してきました、先ほどお話ししたように、外国人向けのものも出ております。

孤独死に関しては、残置物処理と特殊清掃などは保険で賄えるプランも増えておりますし、死後委任契約に関しては、国交省で終身建物賃貸借契約という制度ができておりまして、賃貸借契約は亡くなると相続されますけれども、終身の一代限りの借家契約という制度ができているのですが、それはまだ浸透していません。

そういったものがいろいろあるので、プロではない大家さんは管理会社に任せますから

いいのですけれども、自分で管理している大家さんはプロですから、そうした大家さんも含めた管理業者向けのPRが必要だと思うのです。

ですから、我々宅建協会の会員向けもそうですけれども、管理業者向けのPRが必要かなと思います。

今回、オーナーさん向けにアンケートを取られていましたけれども、それも必要だとは思いますが、管理業者に対するアンケートも必要かと思います。

もう一点は、例えば、孤独死を防ぐための見守りなど、いろいろな商品が出て充実してきていると思いますが、それに対応できない日常のトラブルですね。先ほどの外国人もそうですけれども、高齢者についても、年を重ねるに従ってトラブルを起こす高齢者もおりますので、そういうことへの敬遠もあるのです。

ですから、トラブルを起こす方にはどうしても出て行ってほしいということで、去年も滞納で問題になったケースもありましたが、そういったこと以外で困ったときの行政の支援が実は民間でも必要としています。

○宮入部会長 いろいろ状況が変わっている中で、市として、補助事業などをやらなくても、民間で充実しているところは活用し、その上で、自治体がやらなければいけないところは、お金だけではなくて、今のようなトラブルの対処で間に入るとか、難しいですけれども、そういうことも含めて、既にあるものは活用し、それで足りないところは市がやるという方向で考えていけるということですね。

相談窓口のようなところは、段林委員がおっしゃった22ページの上の白枠にあるように、相談窓口を中心とした取組を継続していくのだけれども、周知をさらに徹底して支援していくことについては、ここら辺に文言を入れておいたほうがいいだろうということですね。

○梶副部会長 今のことは民間のお話だと思うのですけれども、それを市営住宅に当てはめたときに、市営住宅の中で孤独死や今あったような問題が起きたときに、どういう対処をされているのでしょうか。

○宮入部会長 市営住宅内には高齢者がいっぱいいるから、当然、孤独死もありますね。

○梶副部会長 今のようなケースはありますか。

○事務局（竹内管理担当係長） 市営住宅でご高齢の方が孤独死された場合、基本的には緊急連絡先をお出しいただいておりますので、相続人の方など死後の手続をお手伝いいただける方がいらっしゃれば、その方にご連絡させていただきまして、退去の手続等をしていただいているところです。

ただ、緊急連絡先に電話をかけてもつながらないとか、退去の手続等はできないというお話をされる場合もございますので、そういった場合は、私どものほうで戸籍調査等を行ながら法定相続人を探して、お一人お一人に連絡しながら対応させていただいているところです。

一方で、相続人を探していく中でも、残置物の問題がかなり多くございまして、書類上

の手続はするけれども、お金のかかる対応は難しいと言われることも多くあります。その場合は、次の募集につなげるために、残置物の処分も含めて市のほうで対応せざるを得ない場面も増えているのが現状です。

○梶副部長 分かりました。ありがとうございます。

ここは市営住宅部会なので、取りあえず市営住宅の方向性を検討したほうがいいのですが、同じような問題が市営住宅にもあるのだろうかということで確認させていただきました。

○宮入部長 民間住宅を使った市営住宅という話もこれから出てくるといいますので、そういうところも含めてお話をしたいのですが、市営住宅でもそういうことが起こっているということですね。

市営住宅に入るときは、保護者ではないですけれども、関係性がある人しか入れないということがあるのですね。

○事務局（竹内管理担当係長） 保証人制度は廃止になっておりますので、保証人がいなくても入ることはできるのですけれども、その代わり単身で入られる高齢の方については、緊急連絡先をお出しいただきまして、保証人という形ではないのですけれども、何かあった際のご連絡先という形で、任意ではありますが、お出しいただいている状況です。

○梶副部長 緊急連絡先もないという方はいらっしゃるのですか。

○事務局（竹内管理担当係長） いないという方もいらっしゃいますし、そもそもお願いしても提出していただけないこともございますので、お亡くなりになった場合は、戸籍調査から始めて、文書等で法定相続人の方にご連絡し、リアクションいただけないこともあるのですけれども、一つ一つ対応を進めているというような状況でございます。

○宮入部長 私たちぐらいの世代でも、独身で親御さんが亡くなれば、そういう単身世帯は増えますよね。大変になることは目に見えているわけです。

ほかにいかがでしょうか。

○宇野委員 質問ですけれども、一番初めに説明があったとおり、借上公営住宅制度についてはまだ調査中ということだったと思うのですが、今回の中間取りまとめの中ではどのように扱われることになるのですか。

この辺に入る予定なのだけれども、まだ結論は出ていないとか、その辺の状況を教えていただけたらと思います。

○宮入部長 資料5には借上市営住宅という文言があるのですけれども、今考えている方向性についてご説明いただけますか。それとも、みんなで議論して決めたほうがいいですか。

○事務局（西山住宅企画係長） 借上市住の件につきましては、今、資料作成中ではございますが、資料4の22ページでは民間賃貸住宅の戸別借り上げについて記載させていただいております。借上市営住宅は市営住宅なので、民間賃貸住宅と違うと言えば違うのですが、最終的にどのように書けるかは決まっておられませんけれども、借り上げ市住の方向

性を整理次第、この中でどのように語れるかについて、今後考えていきたいと考えている状況です。

○宇野委員 上に文言は入っているけれども、白樫のほうには入っていないので、まだ悩ましいところかと思っていました。

一方、民間住宅部会の意見まとめの中には、公営住宅の対象者ではないけれども、もう少し違う人に税金を使うべきではないかということが書いてあったような気がしたので、そういうような視点があるのか、それとも、あくまでも公営住宅できちんと拾っていくような制度を考えるべきなのか、この辺の議論が詰まってないような気がしましたので、中間取りまとめではどうするのかということです。

○宮入部会長 3ページでもあったように、借上市営住宅については検討中ということで、皆様からは、前回、借り上げた場合にコストが安くなるのかというご意見もいただいていたと思うのですが、それを示すのはなかなか難しいところです。

今、事務局でいろいろご検討いただいているところだと思いますけれども、この結論はまだ出ていないので、現段階では、そういうことも視野に入れつつ総量規制を考えていくということで、さらに踏み込んで借り上げも使っていくところまでは至っていないのが現状ですね。

借上市営住宅のコスト面のメリットやどこにどういうふうにつくるのかなど具体化も全く進んでいないところなので、市営住宅部会としては、現段階では、総量規制は考えつつも、借上市営住宅などの可能性も検討しつつやっていくぐらいの方向性しか決まっていないという形での中間報告になってしまうと思います。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 今の段階はあくまでも中間取りまとめですので、市営住宅部会で話していること、民間住宅部会で話していること、また共通する部分の議論も熟していないところがあると思います。あくまでも中間取りまとめ段階で、意見の集約はこれで終わりということではなく、それ以降も、いただいたご意見に関しては適宜加えるなり修正をかけていきたいと思っておりますので、よろしくお願いします。

○梶副部会長 建て替えではなく、新築の市営住宅の最後はいつなのですか。

○事務局（西山住宅企画係長） 先ほどお話のあった子育て世帯を対象とした東雁来団地ができたのは平成26年度で、それが最新の新築団地になります。

○梶副部会長 それはかなり久しぶりだったのですか。それとも、それまでは割とコンスタントに新規がつくられていたのですか。

○事務局（笠井調整係長） 東雁来の前は建設型の借上市営住宅が中心でした。一方で、平成18年頃までは新規も多少やっていたのですが、平成の後半になると建て替えが中心という状況でした。

○梶副部会長 これからも新規を建てる予定はないのでしょうか。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 現状はないということです。

○梶副部会長 分かりました。

そうすると、戸別の借り上げには地域バランスという言葉があったと思うのですが、そういうところも見つつ検討できればいいのかなと思いました。

○宮入部会長　そういう立地について、どこにつくるのかを具体的に考えていかなければいけないですね。

○田作委員　25ページの持続可能な市営住宅の在り方で、総量規制をするのはピークアウトのことがあるのでいいのですが、需要に対してちゃんとそこを賄っていくという考え方がいると思うので、地域バランスだけを考えるとアンバランスが生まれると思うのです。

建て替え需要で総量を規制していくあまり、不便なところを建て替えて総量を賄うという考え方ではなくて、もともと応募倍率が高かったところを建て替えるときに、それを維持するという考え方をしていかないと難しいと思うのです。

例えば、地下鉄駅に近いところを建て替えるときは総量を維持していくけれども、地下鉄が遠くて倍率が低いところを建て替えるときに同じように建ててしまったのでは意味がないから、そこは総量を抑えることでコントロールするということが分かるような文言にさせていただいたほうがいいと思います。

○梶副部会長　私もそういう意味で言ったのですが、言葉足らずで申し訳ありませんでした。

要は、倍率が低くて空きが多いような団地を建て替えるときは、極端な話、建てないで、そこに住んでいた方の住み替えは戸別の借り上げにするとか、そういう形でコストを抑えつつ、居住者の住まいも確保するという検討も必要ではないかと思いました。

○宮入部会長　具体的なイメージになってきましたね。

条件がいいところとそうではないところで募集倍率もこれだけ違うわけですから、そこはよく考えながら、もう建てない、あるいは代替手段を用意するということも含めて検討していきましょうということですね。

ほかにいかがでしょうか。

事務局から補足説明しておきたいことなどはございませんか。

○事務局（西山住宅企画係長）　特にありません。

○宮入部会長　重要な点については議論していただいたと思いますが、ほかにいかがでしょうか。

○梶副部会長　資料5の右下に住宅施策と地域まちづくりの連携という項目があるのですが、それは資料4のどの辺に入っていましたか。

○宮入部会長　一重丸は、部会での議論はしていないけれども、コミュニティ関係の……

○事務局（西山住宅企画係長）　今回諮問している以外の内容は一重丸で整理しておりますので、議論漏れという意味ではないのですが、冒頭に説明したとおり、今の住マスの継続性を考えたときに、こういった視点も欲しいということで書いている項目です。

○梶副部会長　まちづくりの話は入っていないという理解でいいですか。

○事務局（阿部住宅企画担当課長） 最終的に住宅マスタープランとして冊子にまとめるときは入れるつもりですが、この協議会で議論していただく項目には含まれていなかった内容でございまして、もちろん議論していただくことは全然構わないのですけれども、そのような項目であったため、こちらから資料の提供はしていなかったところでございます。

○梶副部長 分かりました。以前、部会か親会かは忘れましたが、二十四軒の市住に子育て支援が入って連携しているという話がありましたね。子育てだけでなく、高齢者サービスなどと連携すると、高齢の居住者の安心につながるというような話が出ていた気がするのですが、現状ではそういうことがされていないという回答をいただいていたと思うので、高齢社会に対応する市住の役割も少しはあるのかなという気がしました。

○宮入部長 資料5の上のコミュニティーのところでは、福祉・子育て支援サービス等との連携ということで、今までも議論は出てきたところですし、その下の高齢化する自治会コミュニティ対応としては、今日ご議論いただいたように、そういうところから完全に市営住宅関係をなくしてしまうのではなくて、各地域にある程度残していく配慮も必要だろうということで含まれた感じがします。

○梶副部長 市住の空室の活用として、もみじ台でやっている学生に提供するような取組をほかのところでも展開して、高齢者の多い団地のコミュニティーの活性化に学生の力を活用することも有効な手段だと思います。そういうことを検討することも必要だと思います。

○宮入部長 なるほど、そうですね。

先ほども出ていましたけれども、若い外国人などで、条件が悪くても希望があれば住んでもらったりすることでコミュニティーを活性化するような取組につなげていくという視点も必要ということですね。

空室問題を何とか解消できればということもありますけれども、短期的な対応と、10年後、20年後を見据えた建物設置の問題まで含めて、全ての結論を出すのは難しい問題ですね。そういう中で、現時点の対応策と今後の長期的なマスタープランとしてどう考えていくのかを分けつつ、今後も話していく必要があると思います。

○宇野委員 今の件に関連して、26ページの最後のところに需給ミスマッチへの対応とありますが、短期的には空き住戸の学生の利用などはコミュニティーのためにすごく重要だと思っていますので、応募条件を見直すなどして有効活用してほしいと思います。

その一方で、部長がおっしゃったように、長期的に考えたときには、きちんとデータ管理をしていないと、そうした住居は使用されていることになってしまって、データ上は需要があると勘違いしてしまい、必要な整備量を考えるときにミスリードするようなこともあると思いました。

恐らく内部的にはきちんと管理して計画を立てられていると思うのですがけれども、外部から見たときに、結構埋まっているように受け止められることは避けなければならないと思いますので、公営住宅の需要はどれぐらいなのかを冷静に見極められるようなデータ管

理をしていただけたらと思います。

応募条件を見直してストックを有効活用すると、頑張れば頑張るほど長期的には違う方向に行くような気がしますので、「臨時に」という言葉があってもいいのかなと思いました。

杞憂だと思いますけれども、気がつく居住者が公営住宅を本来的に必要とする方とは異なる方々ばかりになってしまうというのはよくないなと思いました。

○宮入部会長 そういう可能性はありますよね。短期的に取った対策が長期的な計画づくりを邪魔しないように、そういったところも考えていかなければいけないということですね。

ほかにいかがでしょうか。

この後、間が空くと思いますので、ここで方向性についてご意見をいただければと思うのですけれども、よろしいですか。

(「なし」と発言する者あり)

○宮入部会長 それでは、今後のスケジュールについてご説明をいただいて、その後に気づいた点などがありましたら出していただければと思います。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○事務局(阿部住宅企画担当課長) 今、スクリーンにスケジュールをお示ししておりますけれども、次回につきましては、第2回協議会で中間取りまとめを行います。

今日は市営住宅部会を開催して、来週月曜日に民間住宅部会を行いますので、ここで一旦方向性を取りまとめさせていただきますが、一方で、札幌市内部での議論も詰めなければいけないと感じておりますので、少しお時間をいただきまして、当初は第2回協議会を4月から5月で予定していたのですが、市内部でもきちんと議論したいということで、6月から7月をめどに中間取りまとめを行いたいと考えております。

一方で、今日の部会でも、民間住宅も含めていろいろなご意見をいただきましたので、市営住宅部会、民間住宅部会、また両方に重なる部分もございまして、中間取りまとめを見ていただいた上で、さらにご意見をお伺いしたいと考えております。

○宮入部会長 今回は中間取りまとめの方向性についてご議論をいただきまして、文言については細かいところも含めてもう少し書き足したほうが良いところが出てくると思うのですが、今後の方向性の大枠についてはこれでご了解いただいたということですのでよろしいでしょうか。

(「異議なし」と発言する者あり)

○宮入部会長 借上住宅の問題など、今後検討を要する事項もございまして、今回は大枠の方向性として取りまとめ、協議会のほうに上げていただきたいと思います。

なお、事務局の皆さんには、参考資料も含めて毎回充実した資料をありがとうございます。これらの準備には本当に時間がかかっていると思います。これらの資料を今後の協議会でも生かしていただければと思います。

市営住宅のニーズの変化など、高齢者等にとって非常に大事になっていることが事実として出てきましたし、そういう中で、財政状況等を踏まえてどういうふうに残していくのかを考えなければならないですし、そこは今までのマスタープランと大きく違うところだと思います。

今後、中間取りまとめを経て、来年の答申まで持っていかなければなりませんので、それに向けて皆さんのご支援、ご協力をお願いいたします。

今日の会議全体を通して、改めて確認しておきたいことなどはございませんか。

(「なし」と発言する者あり)

○宮入部会長 それでは、事務局に進行をお返しします。

3. 閉 会

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

今日も様々な示唆をいただき、いろいろな気づきをいただけたと思っております。

財政的な視点では、単純に管理戸数だけでなく、面積や設備なども細かく考えていく必要があること、また、今まで住み替えに当たっては希望を取ってやっていたのですが、持続可能な市営住宅を考えていく上では、その辺のルールづくりも考えていかなければいけないと思ったところです。

また、民間住宅のお話も出ましたけれども、市営住宅と民間住宅の役割分担については、いま一度しっかり考えなければいけないと思いますし、子育て世帯への対応というのは市住だけで賄えるものではありませんし、若者世代にどういった形で住宅を提供するかというのは非常に重要なところですので、そこは民間住宅との役割も整理しながら考えていきたいと思っております。

今後につきましては、6月から7月の第2回協議会で中間取りまとめを行いますので、事務局から日程調整をさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

これをもちまして、住まいの協議会第2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