

第1回協議会・第1回部会（民間住宅・市営住宅）における委員のご意見

諮問のポイント	分類	意見要約
増加する住宅確保要配慮者の対応	要配慮者の住宅確保の支援	<ul style="list-style-type: none"> ○ 生活保護を受けている方は、住宅扶助費内の賃貸住宅を求めて、「みな住まいる札幌」に住宅相談をする ○ 精神障がいのある方が入居できる民間賃貸住宅は非常に少ない ○ 住宅確保要配慮者のニーズや課題に応じた住まいの選択肢を増やすことが重要 ○ 居住支援法人に指定された業者が家賃滞納した生活困窮者宅の家財撤去を無断実施した事例や、貧困ビジネスなど民間賃貸住宅をとりまく問題がある
増加する空き家への対応	発生を踏まえた活用する空き家の選別	<ul style="list-style-type: none"> ○ 人口は減少しているが、住まいを必要とする人は増えており、空き家が増えている要因を分析した上での議論が重要 ○ 世帯減少局面では、全ての空き家を活用することは不可能で、空き家の活用の議論をする前にどの空き家を活用するのかという選別をし、健全なダイエツトに向けた検討が必要
	空き家の流通の促進	<ul style="list-style-type: none"> ○ 既存住宅の活用がうまくいくためには、買い取る居住者がリフォームをして、良質な住宅であることが客観的に評価され、次に売却する際に高く売れるというのがシナリオだがうまくいっていない。買取再販では、居住者の安価感が無く、自らリフォームした方が安価にできるが、それが進まないのは、介入する業者が利益を得られないからで、うまく回るシステムが広がっていくことが重要 ○ 賃貸用空き家の利活用の促進について、要配慮者とのマッチングは分かるが、他の取組のイメージが湧きづらい ○ 不動産業界としては、利用目的のない戸建住宅を対象に、従前の売る・貸すに加えて、利活用を促すコンサル的な立場からアドバイスし後押ししていく考え
	空き家の民泊化	<ul style="list-style-type: none"> ○ コロナ禍を機に若者の価値観が変化し、通勤利便性などを理由に「まちなかのワンルーム」からリモートワークが可能な「郊外の戸建」の需要が高まった。その結果、「まちなかのワンルーム」に空室が多く出たが、ポテンシャルが高いため民泊に活用されている。立地などの利便性や住環境に対する志向に変化があることから、住宅や暮らしの意識について把握することが重要 ○ オーナー不在の民泊が非常に問題になってくる
需要と供給のミスマッチの解消	多様なライフスタイルを支える住まい	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住まい手となる人が、どういう意識で建物や暮らしを考えるかが重要 ○ 価値観が多様化する現在、持家を持つことが良い、民賃から持家へ住み替えるのが当たり前などの既成概念に囚われない議論が必要
	住宅取得に対する経済情勢の影響	<ul style="list-style-type: none"> ○ 持ち家ではなく賃貸住宅で良いという世代が増えることは、普通の状況ではない ○ 家の所有をリスクと考えて、持ち家を所有しないのか、経済情勢などの影響で持てないのか ○ 給与が上がらず、地価・建設費が高騰するなかで、家の取得は厳しさを増している
	高齢期の住まい・住替え需要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 一戸建てから共同住宅に移る高齢単身者は、今後増加するだろう ○ サ高住の事業者は要介護者の入居を望むため、本来目的の元気な高齢者が入居できない状況にある ○ もし本来入居すべき人が入居できていないのであれば、制度や仕組みがずれているということ。サ高住のニーズと実態を把握する必要がある ○ サ高住は、高齢者向けの福祉施設を含めて連動して考えることも必要
	市営住宅の需給の偏在	<ul style="list-style-type: none"> ○ 現状、住戸ごとに応募倍率に差があり、市営住宅のどこにも入れない訳ではない
住宅ストック利活用の促進	住み替え	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住み替えの議論では、安易に住み替え促進を語るのではなく、住み替え自体が簡単ではないことを念頭に置くべき
高経年ストックの質の確保	賃貸住宅の質確保	<ul style="list-style-type: none"> ○ セーフティネット住宅の中には、安価だが掃除や水回りなどのメンテナンスが悪いなどの苦情があるので、市からオーナーへの金銭的サポートがあると良い（★）
	ニーズに応じた住宅性能の向上・質の確保	<ul style="list-style-type: none"> ○ 空き家を含むストック活用に向けては、高齢者、若者、子育て世帯それぞれのニーズに応じたリフォームの支援も必要 ○ 市営住宅は、古い団地とZEH水準の新しい団地が併存、入居基準に対する入居状況など、今のありよう自体が非常に問題
賃貸人が住宅確保要配慮者を受け入れやすい環境づくり	賃貸人が抱えるリスクや負担への対応	<ul style="list-style-type: none"> ○ アパート賃貸業は、非常に難しい仕事で、経営者が減少している ○ 改正住宅セーフティネット法の施行に伴う制度の見直しがあったが、依然としてオーナーの負担が非常に大きい ○ 単身高齢世帯の入居は、家賃滞納、孤独死、認知症のリスクが大きく拒むケースが多い。対応するガイドラインや賃貸借契約の形態が、業界に認知されれば、大家の理解が得られ、入居が進むだろう ○ 居住者本位で考えるとともに、オーナーが協力しやすい、メリットがある制度を考えることが、課題解決のキーポイント
	制度の普及	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住サポート住宅を普及するための広報活動が不足しており、市の広報誌など多角的な普及活動が必要（★）
	煩雑な登録事務手続等の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ○ 見守り機器設置補助については、オーナーや管理会社にとって申請が煩雑で負荷が大きい ○ 居住サポート住宅に関する補助制度もあるが、その申請手続は、非常に面倒 ○ 管理会社の立場としての制度に対する拒否反応は、収益が上がらず、余分な業務ばかり増えることが理由にある
賃貸用住宅の空き家の利活用の促進	セーフティネット住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 住宅セーフティネット制度は「入居を拒まない住宅」であることがハードルを高くしている。また、入居者間のトラブル発生時のフォローが必要となる（★）
	居住サポート住宅	<ul style="list-style-type: none"> ○ 居住サポート住宅の運営側は、収支を良くするために介護につなげる条件などにより、料金も高くなるのことで入居希望者が断るケースがある

諮問のポイント	分類	意見要約
住宅ストックの円滑な次世代への継承	既存住宅の価格高騰	○ 既存住宅の活用では、業者のメリット（儲け）が価格に転嫁された結果、エンドユーザーにとっては新築と差がなくなり、今の経済情勢では、中古と言えども手が届かなくなるのが課題
	若者・子育て世帯の住まい確保	○ 建設費の高騰・地価上昇により新築が減少、家を購入できないファミリーが賃貸住宅を選択するだろう。 ○ 東京都のアフォーダブル住宅のように、相場より安い家賃で民間賃貸住宅を提供する政策のように、既存の制度や運用の課題に、より踏み込んだ分析が必要 ○ 借入・資本など、民間住宅の家賃や売値を低減するような公的資金の活用方法も考えるべき ○ 江別市は、約10年前に新築住宅を取得する子育て世帯への補助により、大麻地区での人口増と年少人口増という成果が得られているが、札幌市の実態に即して、中古住宅流通を促して子育て世代の安定した住宅の確保を促す政策が必要
	マンション管理	○ 東京では、ワンルームマンションの規制などがあつたが、オーナー不在のマンションに対する対応は？ ○ マンションの理事長を務めるが、札幌市のマンション施策は丁寧に行っていると思う。昨今、分譲リースが増えており、管理面でのルール作りに苦心している
将来にわたる持続可能なセーフティネットの構築	今後の市営住宅の役割	○ 前回の議論（現行住宅マスタープラン）との違いは、人口減少の中での市営住宅の役割を考える点にある ○ 新築・既存住宅ともに家賃上昇が進んでおり、住みづらくなることから、市営住宅の役割はこれからもある ○ 民間賃貸住宅の賃料が上昇し、市営住宅と家賃格差が広がると、市営住宅の応募が増加する可能性がある
	借上市営住宅	○ 民間との家賃水準の差が広がる中で、経済的にプラスとなる個別の借上げが可能なのか試算が必要
	セーフティネット住宅や居住サポート住宅等の活用（★再掲）	○ 住宅セーフティネット法に基づくセーフティネット住宅を、積極的に活用する場合、制度を拡充して、より活用頂けることで、市営住宅の総量抑制につなげていくことを検討する必要がある ○ セーフティネット専用住宅の家賃低廉化の補助等は、大家の負担や心配を軽減する
	民間賃貸住宅を含めた重層的なセーフティネット	○ 生活に困窮する方は市営住宅を求めると、抽選に外れて「みな住まいる札幌」に住宅相談をするケースがある ○ 住宅セーフティネットは、空き家、民間住宅・市営住宅の役割など既存の枠組みにとらわれず、柔軟な発想による新たな役割の再構築を図ることが望ましい ○ 市営住宅か民間賃貸住宅の2択でなく、借上住宅や民間賃貸住宅の家賃補助などを含めた第3の選択肢を検討すべき
	持続可能な市営住宅の整備の方向性	○ 建替えの際に、福祉事業所等を整備する場所を用意すれば、高齢者が安心して暮らせる要素の1つになる ○ 市営住宅は、建替戸数を減らして余剰地を作り、民間に解放する等の措置を取るべき ○ 建替事業は財政負担が大きいので、PFIなど民間を活用した方が良いのではないか ○ 市営住宅建替えで、備蓄倉庫、蓄電池、太陽光発電などが備われば、停電時に居住可能
	持続可能な市営住宅の管理の方向性	○ 入居者の利便性の向上が期待できる、デジタル技術（例：マイナンバーカード連携）を活用し、市営住宅の管理業務を合理化することを検討すべき
	高齢化する入居者への対応	○ 市営住宅に長期間住み続けるためのライフステージや身体状況の変化に応じた住み替えなどの配慮が必要 ○ 民間賃貸住宅で親から子へ賃貸借契約が相続するような長期間の居住確保は、市営住宅が担う役割として期待される ○ 民間賃貸住宅の入居を断れて市営住宅を求めてくるのが高齢者や障がい者となれば、バリアフリー化された住宅も増やしていく必要がある
高齢化する自治会コミュニティの対応	○ 市営住宅は、子育て世帯を含むミックスコミュニティの形成により、高齢者の見守りなどが自然にできる環境になり得る	
財政的制約を踏まえた適正な管理戸数	将来の管理戸数を検討する視点	○ 低所得者数は増加しているため、市営住宅を減少して良いのか ○ 人口減少、市営住宅をを求める層の増加、世帯数のピークアウト時期などを踏まえて、今後の市営住宅をどう考えるか ○ 面積や物量に加えて、管理を含めた財政的視点も考慮したうえでの総量抑制の検討 ○ 次期計画期間の終期以降に順次耐用年数を迎えるストックの平準化は、今回の計画の対象外か
	管理戸数の抑制に関する視点	○ 管理戸数の見直しには、立地や公共交通とのアクセス、老朽度などから、より詳細な議論が必要 ○ 総量抑制の考え化やスピード感について、整理が求められる ○ 古くて応募のない住戸の見直しから、市営住宅の全体総量を減少させる視点 ○ 管理戸数の入居者や対象者の属性を踏まえながら、どの程度、市営住宅で受け入れるのかも考慮が必要 ○ 立地条件等の地域特性や築年数も考慮し、どのように再構築していくかなどの議論も必要
	市営住宅の入居を求める層	○ 単身向け住戸の応募者の中で、高齢者や若者世帯が占める割合などは、今後の検討に活用できる ○ 入居者の高齢化について、長期間入居した結果、高齢者となったのか、入居段階で高齢者なのか ○ 障がい者や増加傾向の高齢者は入居を敬遠される場合があるので、市営住宅・民間賃貸住宅のバランスを考慮すべき ○ 今後、高齢化が進むなか、市営住宅の応募条件を満たす方の応募倍率の分析や目標、将来予測値はあるか
住宅マスタープランの在り方・前提に関すること	○ 上位計画の第2次札幌市まちづくり戦略ビジョンとの整合性の確認は、事務局の支援が必要 ○ 現計画策定時のレビューが必要。解決した課題や新たに加わる課題、策定後の取組とその結果も必要 ○ グラフは現状の結果なので、大切なのは、なぜこういう結果に至ったのか、構造を理解すること	