

●建物は一度建てると長い→どういう時間軸（今の問題点と将来）

参考資料2

- ・人口構造は変わる、今の子どもに向けて？
- ・将来推計は難しいが、経験に基づいて先読み発言を！

テーマ1:住宅確保要配慮者の民賃

- ・補助実績なしは需要がなかったのか(5年間)
→申請書、オーナー、管理会社の負担(大)
- ・居住サポート住宅に対する反応は？
:オーナーの反応(悪)申請が面倒
→入居したくなるメリットは？
普及のための広報活動が(不足)
- ・大家さんのリスク解消につながっていない、まだ至っていない
- ・管理会社として収益につながっていない、まだ至っていない
- ・みな住まいる 残置物等の問題 死後事務の問題
- ・居住サポート住宅 全国で14件(札幌は1件)
- ・必ず見守り必要、介護につなげることを条件にされる→やめる人もいるかもしれない
- 1人1人の条件に合わせしてほしい←紹介もしにくい
- ・契約後にオーナーから断られることある(理由不明)
- ・これからの課題をよりよい方向に

テーマ2:質の確保、流通

- ・うまく流れない(手続きなどを敬遠される)
- ・買取・リフォーム・再販はうまくいく(空家を買ってリフォームして売る)
- ・自分でやった方が安いかなぜかうまくいかない(業者の利益になりづらい)
- ・エンドユーザーの手の届きやすいところにどう持っていくか

テーマ3:世帯の状況に応じた居住の確保

- ・持ち家を持ちたがらないor手が届かない(経済的な要因)
- ・給料が上がらない→賃貸でがまん、土地を持っても上がらない
- ・管理会社としても、ずっと賃貸をすすめる
- ・ここ10年建築費高騰、便利なところだと家賃も10万円くらいになる
- ・江別市:新築で子育て世帯に補助:大麻で人口増えた
札幌市は中古をうまく活用して子育て世帯が住宅を確保できれば
- ・コロナでリモートワーク、少し遠くの場所に移り、まちなかに空家増→民泊増
若い人の需要はあるのでは？
- ・東京は高校無償など子育てにお金を使う
札幌でも少しお金を入れては(市営住宅のお金を回す?)
- ・生活の延長、ライフステージで住まいを選択、若い人は建物より職場に近いとか
高齢者は住まいの選択肢(少ない)→広げて上げられれば

第1回民間住宅部会 当日の板書

①税金を使うことの意義→助け・サポートの必要な方

冷静な判断必要 社会的な課題、戸建てに入れるか？

- ・みな住まいる:困窮者の相談 多
ニーズに合わせたリフォーム←札幌市から助成あるといい
- ・サ高住たくさん建ったが、元気な高齢者入りにくい
- ・居住支援協議会の紹介する住宅:メンテが良くない場合ある
- ・サ高住は札幌は全国一多い
が当初想定した人が入れない
特養に入れない人が入っている可能性がある
- ・サ高住は家賃だけではやっていけない 介護保険
介護度が高い人方が収益上がる
ほとんどが介護サービスを併設

障がい者もサ高住に入る

- ・札幌市独自のビジネスモデルになっているか
他都市などではどんな人が入っているのか
カバーする施設あるのか
- ・サ高住は高い? 今は入りやすいのか
→年金で入れるようなものは少ない
2人で入居は非常に厳しい
介護度が高く、医療も必要な人は入居で十数万円
その他に介護・医療
道外では富裕層はいる、高い
- ・サ高住多いからうまくやっているとはならない
入れない人に目を向ける

サ高住:空いているのはどんな理由

- ・満室は介護士いる
- ・要支援、要介護1のところは空いてきている
それで高い
- 当初建てたところから入れ替わってきている
大手住宅メーカーが建て、介護事業者がやる:高い
ワンルームやタワマン禁止の自治体もある
そこまでは広げてないのか?
民泊制限? オーナー不在の住宅?
(駐車場は全部レンタカーとか)
民泊のコントロール、近隣のマイナスにならないように
札幌市のマンション施策:ユニークで役に立つ
管理のルールづくりが難しくなっている
民泊専用マンション 札幌にもある
・オーナーは不在
・コントロール必要
札幌は発展してきたことが誇り

②そんなに簡単に住み替えできない

③昭和を引きずっている

④全ての空家の活用は不可能、選別が必要

- ・家を買えなくなる時代：賃貸に頼る
 - （市営：単身、貧困世帯の受け入れ
民間：もう少し収入のある世帯
- ・建替、恵庭市のPFI：4F建てと低層の組み合わせ
- ・札幌市もRCにこだわらなくてもいいのでは？ **民間活用**
- ・建替時に単身向けを増やす(需要に応じて)
- ・団塊ジュニア世代、10年後に65歳以上になる

- ・居住支援法人(道認定)が家賃滞納世帯を退去(2週間で)
- ・貧困ビジネス:空家を安く借上げ
→生活保護世帯を探して住ませる
→ ありえない事が表面化している

- ・ホームレスの支援はどのようにやってきたのか？
- ・これから民間活用するにあたり気をつけなければならないこと
- ・北海道もアンケートを始めている

- ・現時点の建替計画は？ 併設施設は？
- ・単身応募者の年齢は？
- ・現在も借上市営があるが、増やす事は？
- ・市営・民間の2択ではなく、家賃補助はどうか
- ・高齢者施設の計画はあるか？
- ・入居者に高齢者が多いのでサービスがあると安心
- ・借上げが費用対効果で良くないのはなぜか？
- ・1棟丸ごとではなく、空家を活用
- ・新しいセーフティネット法の登録が進んでいない → 背景は家主の負担大と国の補助メニュー
- ・市営の総量の中(単身、ファミリー向け)はどのように管理しているか
- ・セーフティネット住宅の家賃補助やる意味あるのでは

高齢者のリスク

- ①家賃滞納
→ 保険で対応
- ②孤独死、残置物
- ③契約の相続、亡くなったら終了もある

高齢者の逆リスク

- ・高齢夫婦 → 将来単身
- ・雪下ろし、火災、闇バイト

- 戸建てから集合住宅に移る人が増えるのでは
- 普段からコミュニティ形成必要
- 防災設備(備蓄、太陽光)を備えた賃貸増えるのでは 避難所は嫌

セーフティネットを積極的に活用するのか？

- ・既存市営ストックを活用する方が経済的？
- ・セーフティネットを増やし、市営を減らす？

オーナーの視点から

入居者を拒まないのはハードルが高い人を見てどうしてもというのはある何かフォローはあるか

入居者の視点から

入居率はどれくらい？
住宅のクオリティは？
民間借上の試算はしているのか？

- ・管理戸数の削減は決まっている中で、応募倍率16.2倍はどう捉えるか
- ・倍率はこれくらいという目安はあるのか(民間との分担を踏まえて)
- ・団地によってかなりの較差があるが、倍率の目標は？
- ・どこでもいいから入りたいという人が多いわけではない
- ・減らしていくにしても、立地条件はどうするか
- ・セーフティネットの活用：難しい面もあり、自治体としてどこまで関与できるか

- ・今後、民賃の賃料は上がる
- ・市営との較差は増々広がる
- ・市営の応募が増えるかも
- ・高齢者が持ち家を手放す、賃貸を出なければならない
- ・総量の抑制：面積、物置だけではなく財政面でもみる必要がある
- ・入居者の家賃を上げることも有り得るが、生活保護など考慮する必要がある